

RELAÇÃO DE IMÓVEIS

ANEXO II



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

cat. 503.811

LAUDO DE AVALIAÇÃO 61/2019

Local: Rua Pindamonhagaba - LT 01/QD 76, Loteamento: VILA ELISA
Setor: NORTE - Subsetor: N-04

Folhas	1812
Proc.:	014031/19
Ass./Car.	Sabrina S. 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. 61/2019

RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Nº 61/2019	
OBJETO	AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS	
OBJETIVO	LICITAÇÃO	
SOLICITANTE	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
LOCALIZAÇÃO	Rua Pindamonhagaba - LT 01/QD 76	
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 124.599,51 (Cento e vinte e quatro mil , quinhentos e noveta e nove reais e cinquenta e um centavos)	
DATA DA AVALIAÇÃO	16/05/2019	Fez: <u>02/03/19</u> Proc.: <u>02/03/19</u> Ass. <u>Carolina D. Apóstolo</u> Gabinete do Secretário - <u>18/3</u>



Figura 01 – Identificação do imóvel e seu cadastro municipal.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 61/2019

I - OBJETO

O presente Laudo de Avaliação nº. 61/2019 é referente ao:			
Processo:	02.2019.009514-4		
Requerido por:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
Endereço:	Rua Pindamonhagaba - LT 01/QD 76	Bairro:	
		VILA ELISA	
Setor:	NORTE	Subsetor:	N-04
Cadastro Municipal do imóvel avaliando:	503.811	Matrícula do imóvel avaliando:	67.592
Proprietário do imóvel:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
OBS.:			
DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:			16/05/2019
CÓDIGO DE CONTROLE:			2344315
Valor venal total do lote avaliado:			R\$ 39.647,40
Valor venal total da(s) edificação (ões) no terreno avaliado:			
Valor venal total do imóvel avaliado:			R\$ 39.647,40
OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL			
Área Total do terreno avaliado conforme Matrícula do imóvel:			340 m ²
Área edificada no terreno avaliado:			-
Testada do lote avaliado (medido na via do endereço principal):			10 m
Proximidades do imóvel avaliado:			

Folhas: 814
Proc.: 022019/009514-4
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. 61/2019

II - OBJETIVO

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

METODOLOGIA

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

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

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

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

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m ²	sim
Distância ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distância ao polo valorizante mais próximo	sim
Polo Valorizante	Texto			sim
Setor Urbano	Numérica	Proxy	Variável de macrolocalização	sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m ²)	sim

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

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

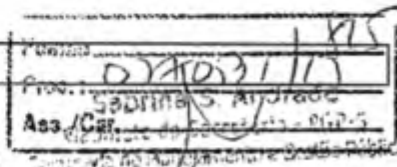
Valor Unitário do Terreno Avaliando – VTA

Vutpa = R\$ 366,47/ m²

Valor Total do Terreno Avaliando – VTA

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

AREA TOTAL DO LOTE	340 m ²
VALOR UNITÁRIO	R\$ 366,47/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. 61/2019

VALOR TOTAL	R\$ 124.599,51 (Cento e vinte e quatro mil , quinhentos e noveta e nove reais e cinquenta e um centavos)
-------------	--

Valor Total do Terreno Avaliando – VTA

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

$VTA = At \times Vutpa$

$VTA = 340 \times R\$ 366,47$

VTA = R\$ 124.599,51 (Cento e vinte e quatro mil , quinhentos e noveta e nove reais e cinquenta e um centavos)

CONCLUSÃO

O valor do imóvel avaliando, em 16/05/2019, localizado na Rua Pindamonhagaba - LT 01/QD 76, loteamento VILA ELISA , setor NORTE, em Ribeirão Preto, **R\$ 124.599,51 (Cento e vinte e quatro mil , quinhentos e noveta e nove reais e cinquenta e um centavos).**

III - ENCERRAMENTO

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

Ribeirão Preto, 16/05/2019.

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

Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA

CREA nº 5061398010

Eng. Civil JORGE ALBERTO PELLEGRINI ARMENIO

CREA nº 5061777401

Arq. Urb. JOSÉ ANTONIO LANCHOTI

CAU nº A15941-7

Folhas	816
Proc.:	0280031/15
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. 61/2019

ANEXOS

1. **AMOSTRAS:** para a aplicação da inferência estatística foi obtido uma amostra significativa de dados. Neste trabalho de avaliação foram selecionados 124 elementos de pesquisa de dados de lotes de terrenos à venda ou vendidos na região circunvizinha ao imóvel avaliando, cujas características principais encontram-se relacionadas abaixo:

Bairro	Endereço	Área total (m ²)	Distância do polo valorizante (km)	Polo Valorizante	Setor Urbano	Valor unitário (R\$/m ²)	
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 Rícol	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	Cêndido 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 Bolívia	528	4,01	Centro/Catedral	2	357,95
26	Ribeirânia	Rua José Rosário	500	4,19	Centro/Catedral	3	360
27	Campos Eliseos	Rua Silveira Martins	300	2,52	Centro/Catedral	3	360
28	Jd Recreio	Rua Favelro	450	5,16	Centro/Catedral	2	370
29	Jd Iara	Rua Emilio Grife	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 Afineiro,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	130	6,66	Centro/Catedral	0	409,09
42	Vila Elisa	Rua São Carlos	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/Car. Lagoinha do Secretário - 101	162	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 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



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 61/2019

57	Monte Alegre	Avenida Bandeirantes	580	3,63	Centro/Catedral	2	481,03
58	Monte Alegre	Rua Guia Lopes	448	3,11	Centro/Catedral	2	482,14
59	Monte Alegre	Rua Nioac	540	3,23	Centro/Catedral	2	483,33
60	Pq Industrial Lagoinha	Rua Marechal Mascarenhas de Morais	420	4,71	Centro/Catedral	3	497,14
61	Monte Alegre	Rua Maracaju	540	3,74	Centro/Catedral	2	498,33
62	Planalto Verde	Rua 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 Fracadosso	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 Pifeggi	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 Jacaré	347	6,93	Centro/Catedral	1	778,1
96	República	Avenida Alvaro de Lima	1219	0,97	Centro/Catedral	2	812,14
97	Alto do Ipiranga	Rua Salvador Neves	748	3,16	Centro/Catedral	1	818,18
98	Campos Elíseos	Rua Marques de Pombal	483	2,15	Centro/Catedral	3	838,51
99	Campos Elíseos	Av Mogiana	1320	4,12	Centro/Catedral	3	886,36
100	Campos Elíseos	Rua Pinheiro Machado	1320	2,81	Centro/Catedral	3	886,36
101	Campos Elíseos	Rua Dom Luis do Amaral Mousinho, 654	484	1,75	Centro/Catedral	3	892,56
102	Planalto Verde	Rua Dr. Goldo Agulo	1615	4,83	Centro/Catedral	2	900
103	Centro	Rua Amador Bueno	315	0,27	Centro/Catedral	4	900
104	Jd Paulistano	Rua Itapura	473	2,12	Centro/Catedral	3	913,32
105	Ipiranga	Rua Tabatinga	1632	4,59	Centro/Catedral	1	937,5
106	Sumarezinho	Rua Paranapanema	300	2,87	Centro/Catedral	2	960
107	Jd Paulistano	Rua Laguna	552,2	2,21	Centro/Catedral	3	977,91
108	Centro	Rua Amador Bueno	286	0,66	Centro/Catedral	4	991,26
109	Campos Elíseos	Rua Marques de Pombal	1167	1,69	Centro/Catedral	3	1002,57
110	Vila Ana Maria	Rua Ércole Verri	353	3,55	Centro/Catedral	3	1017,28
111	Ipiranga	Rua Itapicurus	915	4,69	Centro/Catedral	1	1032,79
112	Centro	Avenida Francisco Junqueira	420	2,21	Centro/Catedral	4	1071,43
113	Vila Virgínia	Rua Franco da Rocha	750	3,16	Centro/Catedral	2	1080
114	Pq Industrial Lagoinha	Avenida José Gomes da Silva	302	4,87	Centro/Catedral	3	1209,93
115	Alto da Boa Vista	Rua Maestro Joaquim Rangel/ esquina	280	2,85	Centro/Catedral	4	1221,43
116	Campos Elíseos	Rua Capitão Salomão, 702	1776	1,5	Centro/Catedral	3	1266,89
117	Campos Elíseos	Rua Capitão Salomão	832	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 Orlando Proc. :	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	1600	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 Florendo 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. 61/2019

2. Relatório Estatístico - Regressão Linear

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

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

4) Estatísticas:

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

5) Normalidade dos resíduos:

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

6) Outliers do modelo de regressão:

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

7) Análise da variância:

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

Feito em: 02/05/2019
 Proc.: SABRINA S. ANDRADE
 Ass./C.: Gabinete do Secretário - PGP-S
 Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

8) Equação de regressão:

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

• Função estimativa (moda):

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

• Função estimativa (mediana):

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

• Função estimativa (média):

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

[Handwritten signatures and marks]



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 61/2019

9) Testes de Hipóteses:

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

10) Correlações Parciais:

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

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

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

Folhas: 8/10
Proc.: 07102715
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. 61/2019

3. Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

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

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	17
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				III

Folhas: 18/17
 Proc.: 02193115
 Ass./Car. Sabrina S. Andrade
 Gabinete do Secretário - POP
 Secretaria de Planejamento e Gestão Pública



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

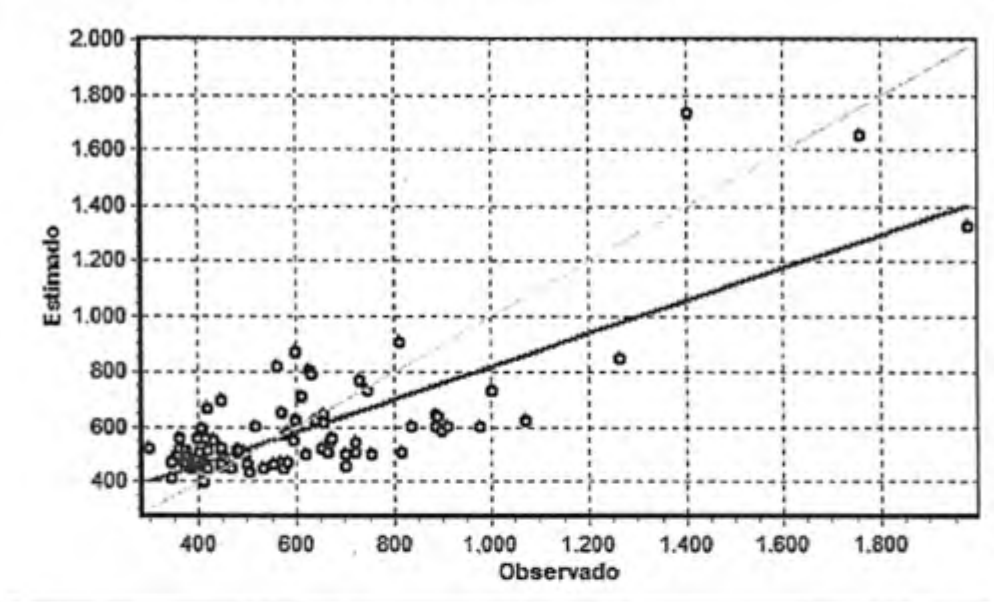
Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

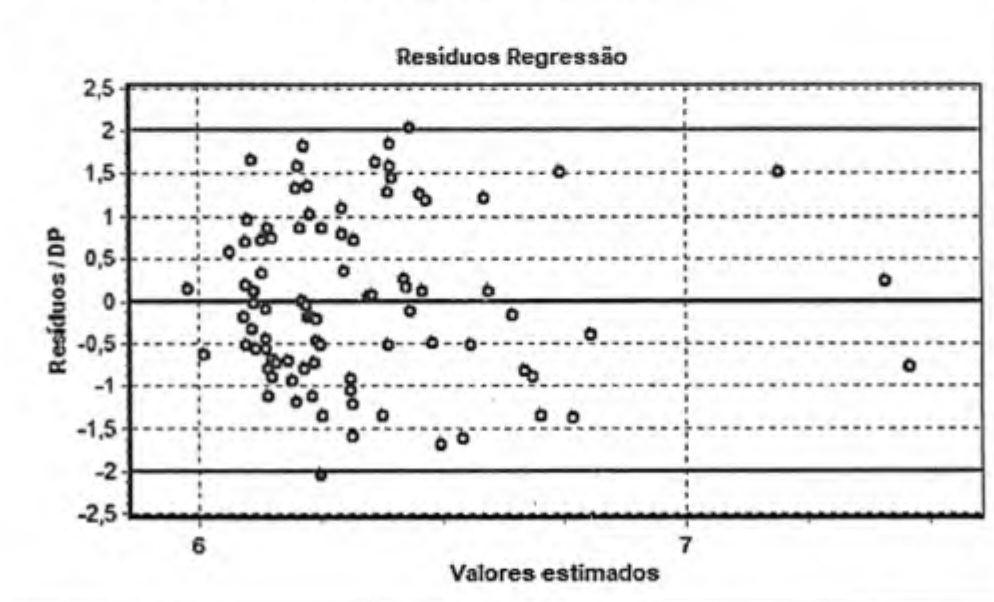
Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 61/2019

4. Gráfico de Aderência - Regressão Linear



5. Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Folhas: 022/31/18
Proc.: 022/31/18
Ass.: Sérgio 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. 61/2019

Modelo:

PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO

Data de Referência:

segunda-feira, 13 de maio de 2019

Informações Complementares: VALOR DE MERCADO

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 340,00
- Distancia ao polo valorizante = 6,50
- Setor Urbano = 1,00

- Bairro = VILA ELISA
- Endereço = Rua Pindamonhangaba – LT 01/QD 76
- Polo Valorizante = Centro/Catedral

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

•Valor Unitário

- Mínimo (6,78%) = 366,47
- Médio = 393,14
- Máximo (7,28%) = 421,75

•Valor Total

- Mínimo = 124.599,51
- Médio = 133.666,77
- Máximo = 143.393,88

•Intervalo Predição

- Mínimo = 93.910,44
- Máximo = 190.253,67
- Mínimo (29,74%) = 276,21
- Máximo (42,33%) = 559,57

• Campo de Arbitrio

- RL Mínimo = 334,17
- RL Máximo = 452,11

Folhas	8/8
Proc.:	027053115
Ass./Car.	Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - PGP-S	
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública	

MATRICULA

67.592

FICHA

01

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS RIBEIRÃO PRETO SP

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: Um terreno urbano, situado nesta cidade, constituído pelo lote nº 01 da quadra nº 76, da Vila Elisa, com frente para a Rua Pindamonhangaba, medindo 10,00 metros de frente e fundos, por 34,00 metros de ambos os lados, da frente aos fundos, com a área de 340,00 metros quadrados, confrontando pela frente com a referida rua, de um lado com a Rua Argentina, com a qual faz esquina, de outro lado com o lote nº 02 e nos fundos com parte do lote nº 10. Cadastrado na Prefeitura Municipal local sob numero 79.477. PROPRIETÁRIO: Angelo Braghetto, domiciliado em Jardinópolis, deste Estado. TÍTULO AQUISITIVO: Transcrição numero 14.855. Ribeirão Preto, 18 de janeiro de 1.989. A Escrevente Autorizada: Teresa Aparecida Carniato (Teresa Aparecida Carniato).

R.1/67.592. Ribeirão Preto, 18 de janeiro de 1.989. Por escritura pública de 20 de dezembro de 1.988, lavrada no 3º Cartório de Notas, desta Comarca, no livro 319, fls. 283, o Espólio de Angelo Braghetto, CIC numero 400.497.528/04, representado por seu inventariante Edward Braghetto, devidamente autorizado por alvará judicial, VENDEU a Vladimir Aparecido Pestrini, portador do RG nº 17.355.063-SP e do CIC nº 052.751.988/09, brasileiro, solteiro, maior, proprietário, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Conde de Irajá numero 867, o imóvel supra matriculado, pelo valor de Cz\$ 62.000,00. A Escrevente Autorizada: Teresa Aparecida Carniato (Teresa Aparecida Carniato). Of. Cz\$ 18.000,00 Est. Cz\$ 4.860,00 Aps. Cz\$ 3.600,00 Total: Cz\$ 26.460,00. Guia 013/89.

R.2/67.592. Ribeirão Preto, 31 de maio de 1.989. Por escritura pública de 12 de maio de 1.989, lavrada no 4º Cartório de Notas, desta Comarca, no livro 777, fls. 401, Vladimir Aparecido Pestrini, RG nº 17.355.063/SP e CPF nº 052.751.988/09, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, residente e domiciliado nesta cidade, à rua Conde de Irajá nº 867, VENDEU a Engel Construções Eletricas Ltda, sociedade comercial, com sede em Mogim Mirim, deste Estado, à avenida da Saúde nº 398- Bairro Santa Cruz, inscrita no CGC/MF sob nº 48.169.809/0001-78, o imóvel matriculado pelo valor de Ncz\$ 2.000,00. O Escrevente Autorizado: Luís Maranhão Alves (José Luís Maranhão Alves). Of. Ncz\$ 69,30- Est. Ncz\$ 18,71- Aps. Ncz\$ 13,86- TOTAL: Ncz\$ 101,87. Guia 101/89.

(SEQUE NO VERSO).

Forma: Ordem de Pagamento 40
Proc.: 02/19 9519-4
Ass.: Carolina S. Andrada
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Folha.: 1/2



MATRICULA

67.592

FICHA

01

COPIA

R.3/67.592. Ribeirão Preto, 25 de Abril de 2000.

Por mandado de 11 de abril de 2000, expedido nos autos da ação de execução fiscal nº 1.292/97, que tramita pelo Cartório do Serviço Anexo das Fazendas II e assinado pelo MM. Juiz de Direito do Serviço Anexo das Fazendas II, desta Comarca, que a Fazenda Pública Municipal de Ribeirão Preto, promove contra Engel Construções Elétricas Ltda., cujo feito tem curso por aquele referido Juízo e Cartório, foi determinado o presente registro de **PENHORA**, que passa a gravar o imóvel retro matriculado, juntamente com os imóveis objeto das matrículas nºs 67.795, 67.797 e 67.798, para garantia da dívida no valor de R\$ 86.056,60 (06/02/97). Tendo sido nomeado como depositário do imóvel o Sr. Jorge Riucei Oshiro, RG nº 4.632.363. Funcionou na ação o Exmo. Sr. Dr. Vinicius Rodrigues Vieira, MM. Juiz de Direito do Serviço Anexo das Fazendas II, desta Comarca. O Escrevente Autorizado: _____ (Luiz Augusto Gonçalves).
Microfilme e protocolo nº 198.101.

R.4/67.592. Ribeirão Preto, 13 de Novembro de 2002.

Por carta de arrematação de 10 de setembro de 2002, aditada aos 31 de outubro de 2002, passada pelo Cartório 5º Ofício e assinada pelo MM. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível, desta Comarca, extraída dos autos de falência que Sismel Acessórios Industriais Ltda., com sede nesta cidade, na Avenida Saudade, nº 2344, inscrita no CGC/MF sob nº 61.439.881/0001-36, promoveu contra Engel Construções Elétricas Ltda., com sede nesta cidade, na Rua Itapura, nº 610, inscrita no CGC/MF sob nº 48.169.809/0001-78, processo nº 462/98, homologada por sentença de 08 de maio de 2002, que transitou em julgado, **FOI TRANSMITIDO A TÍTULO DE ARREMATAÇÃO** a José Carlos D'Ambrósio da Silva, RG nº 4.810.764-SP., CPF nº 747.067.808/53, engenheiro civil, casado no regime da comunhão universal de bens, antes da lei 6.515/77, com Rita de Cássia Camargo da Silva, RG nº 6.992.933-SP., CPF nº 833.742.728/00, do lar, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Triunfo, nº 98; e, Carlos Alberto Chodraui, RG nº 4.350.346-9-SP., CPF nº 747.054.908/00, engenheiro civil, casado no regime da comunhão universal de bens, antes da lei 6.515/77, com Regina Helena Monteiro de Barros Chodraui, RG nº 3.189.668-SP., CPF nº 021.456.938/15, professora, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Antonio Darahen, nº 200, o imóvel retro matriculado pelo valor de R\$ 20.000,00 juntamente com os imóveis objeto das matrículas nºs 67.593, 67.797, 67.798, 67.795 e 68.395. **VALOR FISCAL:** R\$ 5.022,80. O Escrevente Autorizado: _____ (Luiz Augusto Gonçalves).
Of. R\$ 192,13- Est. R\$ 51,87- Aps. R\$ 38,43- Sin. R\$ 9,61- Total: R\$ 292,04- Guia nº 217/2002. Microfilme e protocolo nº 223.732.

(segue na ficha 02)

COPIA

COPIA

MATRÍCULA 67.592

FICHA 02

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2

REGISTRO GERAL

R. 5/67.592. Ribeirão Preto, 06 de Abril de 2005.

Por carta de adjudicação de 16 de agosto de 1996, aditada aos 11 de maio de 1998, extraída dos autos de desapropriação que a Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, promoveu contra Quintino Facci e outros, proc. nº 1335/72, passada pelo Cartório do 1º Ofício e assinada pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível, desta Comarca, homologada por sentença de 15 de julho de 1996, que transitou em julgado, e.v. acórdão de 19 de maio de 1986 da 19ª Câmara Civil do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, **FOI TRANSMITIDO A TÍTULO DE ADJUDICAÇÃO** a Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, o imóvel supra matriculado pelo valor de Cr\$ 175.063.905 (juntamente com outros imóveis do expropriado). O Escrevente Autorizado: Luiz Augusto Gonçalves. Oficial: R\$ 54,03. Emolumentos cobrados sobre o valor de R\$ 0,01. Microfilme e protocolo nº 246.308.

Pedido de Certidão nº: 652276 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 67592 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, 13/04/2019 - 13:42:12

Luiz Augusto Gonçalves

Luiz Augusto Gonçalves - Escrevente Aparecida Albino Nunes - Escrevente
 Elivelton Cesar Lima - Escrevente Carmenluci Meira Terra - Escrevente

Oficial	Estado	S. Faz	Reg Civil	Trib Just	MP	ISSQN	Serventias	Total
R\$ 31,68	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 31,68

Selo Digital nº [1114363C35V0003227RH191] - Para consultar o selo digital acesse: <https://selodigital.ijsp.jus.br>

PARÁ LAVRATURA DE ESCRITURAS ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA POR 30 DIAS (NSCGJSP, XIV, 12, "d").



COPIA

COPIA

Folhas: 41

Proc.: 02 19 9544-4

Ass.: *Luiz Augusto Gonçalves*

Secretaria de Registro Público

Folhas: 41

Proc.: 02 19 9544-4

Ass./Car.: *Luiz Augusto Gonçalves*

Folha... 2/2



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)

cad. 503.413

LAUDO DE AVALIAÇÃO 60/2019

Local: Rua Pindamonhagaba - LT 03/QD 76, Loteamento: VILA ELISA
Setor: NORTE - Subsetor: N-04

Folhas	02/03/17
Proc.:	02/03/17
Ass.:	Sabrina S. Andrade
Gabinete 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. 60/2019

I - OBJETO

O presente Laudo de Avaliação nº. 60/2019 é referente ao:			
Processo:	02.2019.009514-4		
Requerido por:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
Endereço:	Rua Pindamonhagaba - LT 03/QD 76	Bairro:	
		VILA ELISA	
Setor:	NORTE	Subsetor:	N-04
Cadastro Municipal do imóvel avaliando:	503.413	Matrícula do imóvel avaliando:	67.797
Proprietário do imóvel:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
OBS.:			
DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:			16/05/2019
CÓDIGO DE CONTROLE:			2344311
Valor venal total do lote avaliando:			R\$ 36.043,40
Valor venal total da(s) edificação (ões) no terreno avaliando:			
Valor venal total do imóvel avaliando:			R\$ 36.043,40
OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL			
Área Total do terreno avaliando conforme Matrícula do imóvel:			340 m ²
Área edificada no terreno avaliando:			-
Testada do lote avaliando (medido na via do endereço principal):			10 m
Proximidades do imóvel avaliando:			

Folhas 300
Proc.: 02.2019.009514-4
Ass./Car. Ssb: 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. 60/2019

II - OBJETIVO

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

METODOLOGIA

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

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

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

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

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do Imóvel medida em m ²	sim
Distância ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distancia ao polo valorizante mais próximo	sim
Polo Valorizante	Texto			sim
Setor Urbano	Numérica	Proxy	Variável de macrolocalização	sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do Imóvel dividido pela Area total (m ²)	sim

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

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

Valor Unitário do Terreno Avaliando – VTA

Vutpa = R\$ 366,47/ m²

Valor Total do Terreno Avaliando – VTA

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

Folha	801
Proc.:	02.2019.009514-4
Ass./C.:	Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - PGP-5	
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública	

4/12



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 60/2019

ÁREA TOTAL DO LOTE	340 m ²
VALOR UNITÁRIO	R\$ 366,47/m ²
VALOR TOTAL	R\$ 124.599,51 (Cento e vinte e quatro mil , quinhentos e noveta e nove reais e cinquenta e um centavos)

Valor Total do Terreno Avaliando – VTA

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

$$VTA = At \times Vutpa$$

$$VTA = 340 \times R\$ 366,47$$

VTA = R\$ 124.599,51 (Cento e vinte e quatro mil , quinhentos e noveta e nove reais e cinquenta e um centavos)

CONCLUSÃO

O valor do imóvel avaliando, em 16/05/2019, localizado na Rua Pindamonhagaba - LT 03/QD 76, loteamento VILA ELISA , setor NORTE, em Ribeirão Preto, **R\$ 124.599,51 (Cento e vinte e quatro mil , quinhentos e noveta e nove reais e cinquenta e um centavos).**

III - ENCERRAMENTO

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

Ribeirão Preto, 16/05/2019.

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


Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA

CREA nº 5061398010


Eng. Civil JORGE ALBERTO PELLEGRINI ARMENIO

CREA nº 5061770401

Arq. Urb. JOSÉ ANTONIO LANCHOTTI

CAU nº A15941-7

Folhas	802
Proc.:	027031/15
Ass./Car.	Fabiano S. Andrade
Comissão de Avaliação - CATI - 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. 60/2019

ANEXOS

1. **AMOSTRAS:** para a aplicação da inferência estatística foi obtido uma amostra significativa de dados. Neste trabalho de avaliação foram selecionados 124 elementos de pesquisa de dados de lotes de terrenos à venda ou vendidos na região circunvizinha ao imóvel avaliando, cujas características principais encontram-se relacionadas

abaixo:

Bairro	Endereço	Área total (m ²)	Distância ao polo valorizante (km)	Polo Valorizante	Situação Urbana	Valor unitário (R\$/m ²)	
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	5,08	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 Eliseos	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 Grife	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 Baldin	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 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 Gale	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	340	1,97	Centro/Catedral	3	450
55	Jd Angelo Jurca	Rua Galeor Montefeltro	330	6,04	Centro/Catedral	2	464,06
56	Monte Alegre	Rua Noac 564	340	3,5	Centro/Catedral	0	466,67

Proc.: 028/17/19
Ass. / C. Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário 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. 60/2019

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 Ludo 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 Vittalano	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 Jacaré	347	6,93	Centro/Catedral	1	778,1
96	República	Avenida Alvaro de Lima	1219	0,97	Centro/Catedral	2	812,14
97	Alto do Ipiranga	Rua Salvador Neves	748	3,16	Centro/Catedral	1	818,18
98	Campos Elíseos	Rua Marques de Pombal	483	2,15	Centro/Catedral	3	838,51
99	Campos Elíseos	Av Mogiana	1320	4,12	Centro/Catedral	3	886,36
100	Campos Elíseos	Rua Pinheiro Machado	1320	2,81	Centro/Catedral	3	886,36
101	Campos Elíseos	Rua Dom Luis do Amaral Mousinho, 654	484	1,75	Centro/Catedral	3	892,56
102	Planalto Verde	Rua Dr. Goldo Agulo	1615	4,83	Centro/Catedral	2	900
103	Centro	Rua Amador Bueno	315	0,27	Centro/Catedral	4	900
104	Jd Paulistano	Rua Itapura	473	2,12	Centro/Catedral	3	913,32
105	Ipiranga	Rua Tabatinga	1632	4,59	Centro/Catedral	1	937,5
106	Sumarezinho	Rua Paranapanema	300	2,87	Centro/Catedral	2	960
107	Jd Paulistano	Rua Laguna	552,2	2,21	Centro/Catedral	3	977,91
108	Centro	Rua Amador Bueno	286	0,66	Centro/Catedral	4	991,26
109	Campos Elíseos	Rua Marques de Pombal	1167	1,69	Centro/Catedral	3	1002,57
110	Vila Ana Maria	Rua Ércole Verri	353	3,55	Centro/Catedral	3	1017,28
111	Ipiranga	Rua Itapicurus	915	4,69	Centro/Catedral	1	1032,79
112	Centro	Avenida Francisco Junqueira	420	2,21	Centro/Catedral	4	1071,43
113	Vila Virgínia	Rua Franco da Rocha	750	3,16	Centro/Catedral	2	1080
114	Pq Industrial Lagoinha	Avenida José Gomes da Silva	302	4,87	Centro/Catedral	3	1209,93
115	Alto da Boa Vista	Rua Maestro Joaquim Rangel/ esquina	280	2,85	Centro/Catedral	4	1221,43
116	Campos Elíseos	Rua Capitão Salomão, 702	1776	1,5	Centro/Catedral	3	1266,89
117	Campos Elíseos	Rua Capitão Salomão	532	1,37	Centro/Catedral	3	1294,17
118	Alto da Boa Vista	Rua Professor Corrêa Leite	660	2,9	Centro/Catedral	4	1363,64
119	Centro	Rua Barão do Amazonas	800	0,5	Centro/Catedral	4	1406,25
120	Jd Paulista	Rua Orlandia	250	2,07	Centro/Catedral	3	1562,4
121	Quintino 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 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. 60/2019

2. Relatório Estatístico - Regressão Linear

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

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

4) Estatísticas:

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

5) Normalidade dos resíduos:

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

6) Outliers do modelo de regressão:

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

7) Análise da variância:

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

8) Equação de regressão:

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

• Função estimativa (moda):

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

• Função estimativa (mediana):

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

• Função estimativa (média):

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

Forma: *ADP*
 Proc.: *07/05/19*
 Ass./Cos. **Sabrina S. Andrade**
 Gabinete do Secretário - PGP-5
 Secretaria de Planejamento e Gestão Púb



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 60/2019

9) Testes de Hipóteses:

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

10) Correlações Parciais:

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

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

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

Folhas 02/03/15
Proc.: Sabrina S. Andrade
Ass./C. 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. 60/2019

3. Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

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

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	17
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do laudo				III

Folhas: 180x
 Proc.: 0710/2019
 Ass.: *Carolina S. Andrade*
 Gabinete do Secretário - PGP-S
 Secretaria de Planejamento e Gestão Pública



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

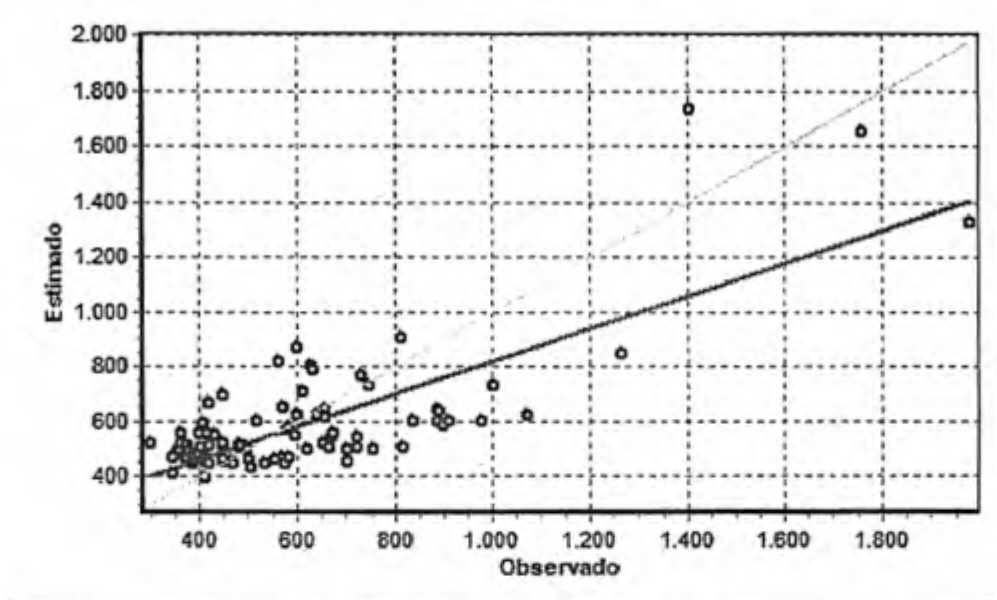
Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

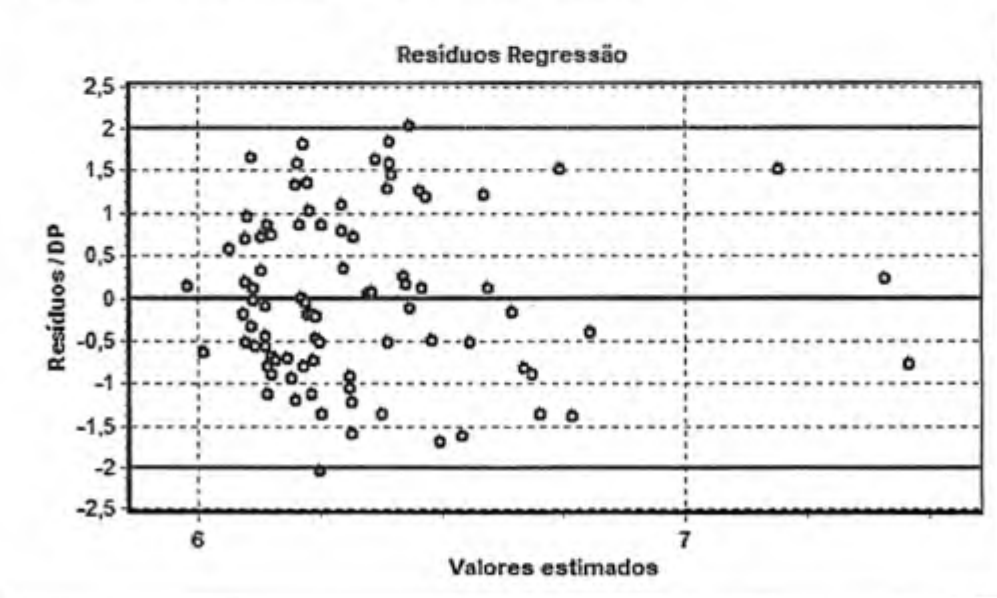
Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 60/2019

4. Gráfico de Aderência - Regressão Linear



5. Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Folhas: 07/03/15 ^{X08}
Proc.: 07/03/15
Ass./Car. Gabriel 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. 60/2019

Modelo:

PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO

Data de Referência:

segunda-feira, 13 de maio de 2019

Informações Complementares: VALOR DE MERCADO

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 340,00
- Distancia ao polo valorizante = 6,50
- Setor Urbano = 1,00

- Bairro = VILA ELISA
- Endereço = Rua Pindamonhangaba – LT 01/QD 76
- Polo Valorizante = Centro/Catedral

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

•Valor Unitário

- Mínimo (6,78%) = 366,47
- Médio = 393,14
- Máximo (7,28%) = 421,75

•Valor Total

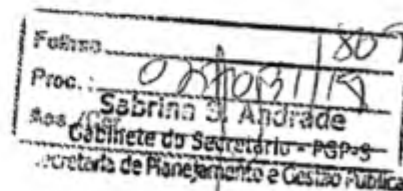
- Mínimo = 124.599,51
- Médio = 133.666,77
- Máximo = 143.393,88

•Intervalo Predição

- Mínimo = 93.910,44
- Máximo = 190.253,67
- Mínimo (29,74%) = 276,21
- Máximo (42,33%) = 559,57

• Campo de Arbítrio

- RL Mínimo = 334,17
- RL Máximo = 452,11



MATRÍCULA

67.797

FICHA

01

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: Um terreno situado nesta município, com frente para a Rua Pindamonhangaba, constituído pelo lote nº 3 da quadra nº 76, da Vila Elisa, medindo 10,00 metros de frente e fundos, por 34,00 metros de ambos os lados, da frente aos fundos, com a área de 340,00 metros quadrados, confrontando pela frente com a referida rua, de um lado com o lote nº 2, de outro lado com o lote número 4 e nos fundos com parte do lote número 10.
PROPRIETÁRIA: Guaraciaba Ramos, solteira, domiciliada em Pitangueiras, deste Estado.
TÍTULO AQUISITIVO: Transcrição número 14.830. Ribeirão Preto, 20 de fevereiro de 1.989. A Escrevente Autorizada: Teresa Aparecida Carniato, (Teresa Aparecida Carniato).

Av.1/67.797. Ribeirão Preto, 20 de fevereiro de 1.989. Por escritura pública de 20 de dezembro de 1.988, lavrada no 3º Cartório de Notas, desta Comarca, no livro 319, fls. 286, foi autorizada averbação na matrícula supra, para ficar constando que o imóvel objeto da mesma, se encontra dentro da delimitação do perímetro urbano, conforme certidão municipal, apresentada. A Escrevente Autorizada: Teresa Aparecida Carniato, (Teresa Aparecida Carniato).
Of. NCz\$ 0,34 Est. NCz\$ 0,09 Aps. NCz\$ 0,06 Total: NCz\$ 0,49. Guia 034/89.

R.2/67.797. Ribeirão Preto, 20 de fevereiro de 1.989. Pelo mesmo título da Av.1, o Espólio de Guaraciaba Ramos, CIC nº 040.794.258/04, representado por sua inventariante Iara Izabel de Barros, devidamente autorizado por alvará judicial, VENDEU a Vladimir Aparecido Pestrini, portador do RG nº 17.355.063-SP e do CIC número 052.751.988/09, brasileiro, solteiro, maior, proprietário, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Conde de Irajá nº 867, o imóvel supra matriculado, pelo valor de Cz\$ 66.000,00, o qual está cadastrado na Prefeitura Municipal local sob número 79.479. A Escrevente Autorizada: Teresa Aparecida Carniato, (Teresa Aparecida Carniato).
Of. NCz\$ 18,00 Est. NCz\$ 4,86 Aps. NCz\$ 3,60 Total: NCz\$ 26,46. Guia 034/89)

R.3/67.797. Ribeirão Preto, 31 de maio de 1.989. Por escritura pública de 12 de maio de 1.989, lavrada no 4º Cartório de Notas, desta Comarca, no livro 707, fls. 401, Vladimir Aparecido Pestrini, RG nº 17.355.063/SP e CPF nº 052.751.988/09, brasileiro, solteiro, maior, comerciante/residente e domiciliado nesta cidade, à rua Conde de Irajá nº

(SEGUE NO VERSO)

870 44

Folha: 1/2

Proc.: 0279 95109

Ass. Ca. Sabrina S. Andrade

Cabinete do Secretário

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública



MATRÍCULA

67.797

FICHA

01

COPIA

867, VENDEU a Engel Construções Elétricas Ltda, sociedade comercial, com sede em Mogim Mirim, deste Estado, a avenida da Saúde nº 398- Bairro Santa Cruz, inscrita no CGC/MF sob nº 48.169.809/0001-78, o imóvel matriculado pelo valor de Ncz\$ 2.000,00. O Escrevente Autorizado: (José Luis Maranhã Alves).
Of. Ncz\$ 69,30- Est. Ncz\$ 18,71- Aps. Ncz\$ 13,86- TOTAL: Ncz\$ 101,87. Guia 101/89.

R.4/67.797. Ribeirão Preto, 25 de Abril de 2000.

Por mandado de 11 de abril de 2000, expedido nos autos da ação de execução fiscal nº 1.292/97, que tramita pelo Cartório do Serviço Anexo das Fazendas II e assinado pelo MM. Juiz de Direito do Serviço Anexo das Fazendas II, desta Comarca, que a Fazenda Pública Municipal de Ribeirão Preto, promove contra Engel Construções Elétricas Ltda., cujo feito tem curso por aquele referido Juízo e Cartório, foi determinado o presente registro de **PENHORA**, que passa a gravar o imóvel retro matriculado, juntamente com os imóveis objeto das matrículas nºs 67.795, 67.798 e 67.592, para garantia da dívida no valor de R\$ 86.056,60 (06/02/97). Tendo sido nomeado como depositário do imóvel o Sr. Jorge Riucei Oshiro, RG nº 4.630.363. Funcionou na ação o Exmo. Sr. Dr. Vinicius Rodrigues Vieira, MM. Juiz de Direito do Serviço Anexo das Fazendas II, desta Comarca. O Escrevente Autorizado: (Luiz Augusto Gonçalves).
Microfilme e protocolo nº 198.101.

R.5/67.797. Ribeirão Preto, 13 de Novembro de 2002.

Por carta de arrematação de 10 de setembro de 2002, aditada aos 31 de outubro de 2002, passada pelo Cartório 5º Ofício e assinada pelo MM. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível, desta Comarca, extraída dos autos de falência que Sismel Acessórios Industriais Ltda., com sede nesta cidade, na Avenida Saudade, nº 2344, inscrita no CGC/MF sob nº 61.439.881/0001-36, promoveu contra Engel Construções Elétricas Ltda., com sede nesta cidade, na Rua Itapura, nº 610, inscrita no CGC/MF sob nº 48.169.809/0001-78, processo nº 462/98, homologada por sentença de 08 de maio de 2002, que transitou em julgado, **FOI TRANSMITIDO A TÍTULO DE ARREMATACÃO** a José Carlos D'Ambrósio da Silva, RG nº 4.810.764-SP., CPF nº 747.067.808/53, engenheiro civil, casado no regime da comunhão universal de bens, antes da lei 6.515/77, com Rita de Cássia Camargo da Silva, RG nº 6.992.933-SP., CPF nº 833.742.728/00, do lar, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Triunfo, nº 98, e, Carlos Alberto Chodraui, RG nº 4.350.346-9-SP., CPF nº 747.054.908/00, engenheiro civil, casado no regime da comunhão universal de bens, antes da lei 6.515/77, com Regina Helena Monteiro de Barros Chodraui, RG nº 3.189.668-SP., CPF nº 021.456.938/15, professora, brasileiros,
(SEGUE NA FICHA 02)

COPIA

COPIA

MATRÍCULA
67.797

FICHA
02

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS
E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA**
RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Antonio Darahen, nº 200, o imóvel retro matriculado pelo valor de R\$ 20.000,00 juntamente com os imóveis objeto das matrículas nºs. 67.592, 67.593, 67.798, 67.795 e 68.395. **VALOR FISCAL: R\$ 3.333,33.** O Escrevente Autorizado: (Luiz Augusto Gonçalves).
Of. R\$ 192,13- Est. R\$ 51,87- Aps. R\$ 38,43- Sin. R\$ 9,61- Total: R\$ 292,04- Guia nº 217/2002. Microfilme e protocolo nº 223.732.

Av. 6/67.797. Ribeirão Preto, 13 de Novembro de 2002.
É feita a presente averbação na matrícula, para ficar constando que o valor fiscal correto do imóvel objeto da mesma é R\$ 2.675,80, e não como ficara constando do R.5, erro esse ocorrido por um lapso deste Registro de Imóveis. O Escrevente Autorizado: (Luiz Augusto Gonçalves). Microfilme e protocolo nº 223.732.

R-7/67.797. Ribeirão Preto, 06 de Abril de 2005.
Por carta de adjudicação de 16 de agosto de 1996, aditada aos 11 de maio de 1998, extraída dos autos de desapropriação que a Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, promoveu contra Quintino Facci e outros, proc. nº 1335/2, passada pelo Cartório do 1º Ofício e assinada pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível, desta Comarca, homologada por sentença de 15 de julho de 1996, que transitou em julgado, e v. acórdão de 19 de maio de 1986 da 19ª Câmara Civil do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, **FOI TRANSMITIDO A TÍTULO DE ADJUDICAÇÃO** a Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, o imóvel supra matriculado pelo valor de G\$ 175.063.905 (juntamente com outros imóveis do expropriado). O Escrevente Autorizado: (Luiz Augusto Gonçalves). Oficial: R\$ 54,03. Emolumentos cobrados sobre o valor de R\$ 0,01. Microfilme e protocolo nº 246.308.

Pedido de Certidão nº: 662276

CERTIDÃO

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente certidão, em inteiro teor, reproduz todos os atos relativos a ônus e alienações referentes a matrícula nº 67797 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 anterior a esta data.

Ribeirão Preto-SP, 13/03/2015 - 15:41:16

Thalés Pavan - Escrevente Aparecida Albino Nunes - Escrevente
 Elivalton Cesar Lima - Escrevente Carmen Lucia Teira - Escrevente

Oficial	Estado	S. Faz	Reg. Civil	Trib. Just	MP	ISSQN	Serventias	Total
R\$ 31,68	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 31,68

*Selo Digital nº [1114353C318000032226LV19K] - Para consultar o selo digital acesse: <https://selodigital.jup.jus.br>

PARA LAVRATURA DE ESCRITURAS ESTA CERTIDÃO É VALIDA POR 30 DIAS (NCSGJSP, XIV, 12, "d").



Folhas: 02
Proc.: 0279 009144
Ass./Car. Sabrina S. Andrade
Cabinete do Secretário - PGP
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Folha... 2/2



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)

cad. 504.893

LAUDO DE AVALIAÇÃO 91/2019

Local: RUA ALFREDO PUCCI, Loteamento: RESERVA SAN THIAGO
Setor: SUL - Subsetor: S-10

Folhas	1031
Proc.:	027031/19
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. 91/2019

RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Nº 91/2019	
OBJETO	AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS	
OBJETIVO	DETERMINAÇÃO DE VALOR DE MERCADO	
SOLICITANTE	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
LOCALIZAÇÃO	RUA ALFREDO PUCCI	
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 368.700,00 - Trezentos e sessenta e oito mil reais VALOR ARREDONDADO EM 1,00% CONFORME NORMA)	
DATA DA AVALIAÇÃO	18/06/2019	



Figura 01 – Identificação do imóvel e seu cadastro municipal.

I - OBJETO

Folhas: 1032
Proc.: Sabrina Andrade
Ass./Cabinete do Secretário - PGP-OS
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. 91/2019

O presente Laudo de Avaliação nº. 91/2019 é referente ao:			
Processo:	02.2019.009514-4		
Requerido por:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
Endereço:	RUA ALFREDO PUCCI		Bairro:
			RESERVA SAN THIAGO
Setor:	SUL	Subsetor:	S-10
Cadastro Municipal do imóvel avaliando:	504.893	Matrícula do imóvel avaliando:	156.917
Proprietário do imóvel:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
OBS.:			
DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:	18/06/2019		
CÓDIGO DE CONTROLE:	2343702		
Valor venal total do lote avaliado:	R\$ 365.063,01		
Valor venal total da(s) edificação (ões) no terreno avaliado:			
Valor venal total do imóvel avaliado:	R\$ 365.063,01		
OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL			
Área Total do terreno avaliado conforme Matrícula do imóvel:	799,79 m ²		
Área edificada no terreno avaliado:	-		
Testada do lote avaliado (medido na via do endereço principal):	25,31 m		
Proximidades do imóvel avaliado:			

Folhas: 1083
Proc.: 02.2019.009514-4
Ass./Car. Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - 1111-9
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. 91/2019

II - OBJETIVO

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

METODOLOGIA

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

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

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

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

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m ²	sim
Distancia ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distancia ao polo valorizante mais próximo	sim
Polo Valorizante	Texto			sim
Setor Urbano	Numérica	Proxy	Variável de macrolocalização	sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m ²)	sim

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

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

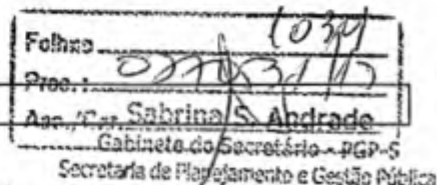
Valor Unitário do Terreno Avaliando – VTA

Vutpa = R\$ 456,45/ m²

Valor Total do Terreno Avaliando – VTA

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

ÁREA TOTAL DO LOTE	799,79 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. 91/2019

VALOR UNITÁRIO	R\$ 456,45/m ²
VALOR TOTAL	R\$ 368.700,00 - Trezentos e sessenta e oito mil reais VALOR ARREDONDADO EM 1,00% CONFORME NORMA)

Valor Total do Terreno Avaliando – VTA

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

$$VTA = At \times Vutpa$$

$$VTA = 799,79 \times R\$ 456,45$$

VTA = R\$ 368.700,00 - Trezentos e sessenta e oito mil reais VALOR ARREDONDADO EM 1,00% CONFORME NORMA)

CONCLUSÃO

O valor do imóvel avaliando, em 18/06/2019, localizado na RUA ALFREDO PUCCI, loteamento RESERVA SAN THIAGO, setor SUL, em Ribeirão Preto, **R\$ 368.700,00 - Trezentos e sessenta e oito mil reais VALOR ARREDONDADO EM 1,00% CONFORME NORMA).**


III - ENCERRAMENTO

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

Ribeirão Preto, 18/06/2019.

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

ANEXOS

Folhas: 12
Proc.: 01025713
Ass. Sabrina 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. 91/2019

AMOSTRAS: para a aplicação da inferência estatística foi obtido uma amostra significativa de dados. Neste trabalho de avaliação foram selecionados 124 elementos de pesquisa de dados de lotes de terrenos à venda ou vendidos na região circunvizinha ao imóvel avaliando, cujas características principais encontram-se relacionadas abaixo:

Bairro	Endereço	Área total (m ²)	Distância ao polo valorizante (km)	Polo Valorizante	Setor Urbano	Valor unitário (R\$/m ²)	
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 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 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	390	6,66	Centro/Catedral	0	409,09
42	Vila Elisa	Rua Santos	390	4,98	Centro/Catedral	2	410,29
43	Vila Elisa	Rua Barretos	390	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 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

Sabrina S. Andrade
Gabinete da Secretária de Planejamento e Gestão Pública
6/12



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 91/2019

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 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 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 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. 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	993	2,21	Centro/Catedral	3	977,91
108	Centro	Rua Amador Bueno	993	0,66	Centro/Catedral	4	991,26
109	Campos Eliseos	Rua Marques de Pombal	169	1,69	Centro/Catedral	3	1002,57
110	Vila Ana Maria	Rua Ércolo Meri	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 Carrêa 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. 91/2019

Relatório Estatístico - Regressão Linear

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

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

4) Estatísticas:

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

5) Normalidade dos resíduos:

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

6) Outliers do modelo de regressão:

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

Folha: 1038
Proc.: 077031115
Ass./Co. Fabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - PGR-5
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

7) Análise da variância:

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

8) Equação de regressão:

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

• Função estimativa (moda):

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

• Função estimativa (mediana):

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



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 91/2019

• **Função estimativa (média):**

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

9) **Testes de Hipóteses:**

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

10) **Correlações Parciais:**

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

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

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

Folhas 1039
Proc.: 2013/113
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. 91/2019

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

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

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	17
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
<p style="text-align: center;">Grau de Fundamentação do Laudo</p> <p>Folha: <u>01</u> de <u>01</u></p> <p>Prod.: <u>01</u> de <u>01</u></p> <p>Ass./Ces: <u>Sabrina</u> - <u>Secretaria de Planejamento e Gestão Pública</u></p>				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. 91/2019

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

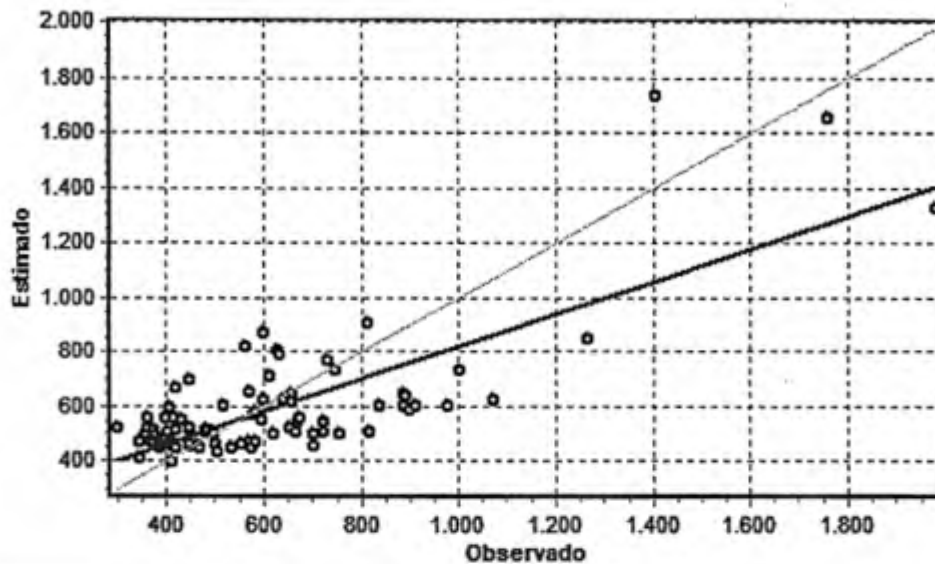
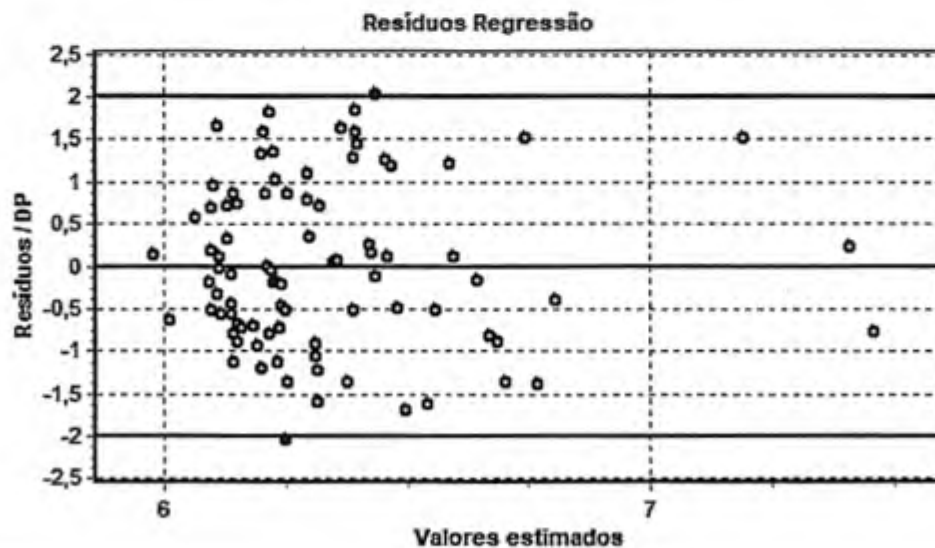


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Folha: 1041
Proc.: 0790371/15
Ass.: 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. 56/2019

Modelo:

PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO

Data de Referência:

segunda-feira, 13 de maio de 2019

Informações Complementares: REVISÃO VALOR VENAL

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 799,79
- Distancia ao polo valorizante = 14,00
- Setor Urbano = 2,00

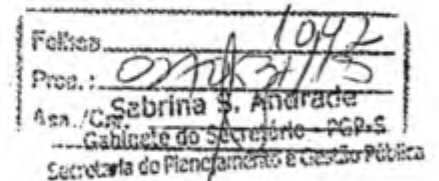
- Bairro = RESERVA SAN TIAGO
- Endereço = RUA ALFREDO PUCCI - Reserva San Thiago
- Polo Valorizante = Centro/Catedral

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
 - Mínimo (5,47%) = 407,88
 - Médio = 431,48
 - Máximo (5,79%) = 456,45

- Valor Total
 - Mínimo = 326.214,84
 - Médio = 345.092,70
 - Máximo = 365.063,01

- Intervalo Predição
 - Mínimo = 243.062,87
 - Máximo = 489.951,33
 - Mínimo (29,57%) = 303,91
 - Máximo (41,98%) = 612,60
 -
 - Campo de Arbítrio
 - RL Mínimo = 366,76
 - RL Máximo = 496,20



IMÓVEL: Área Patrimonial 1 (um) do loteamento denominado Reserva San Tiago, no distrito de Bonfim Paulista, nesta cidade, situado na Rua Um, medindo e confrontando-se: 25,31 metros de frente com a Rua Um; 30,15 metros do lado direito com propriedade de Waldemar Henrique de Mattos e sua mulher Fortuna Facundini de Matos (matrícula nº 132.229); 26,09 metros nos fundos com parte do lote nº 24 da quadra nº 2; e 32,19 metros do lado esquerdo com o lote nº 25 da quadra nº 2, perfazendo a área total de 799,79 metros quadrados; cadastrado na municipalidade local sob nº 504.893.

PROPRIETÁRIA: **SAN TIAGO SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS E EMPREENDIMENTOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 17.731.755/0001-69, com sede na Rua Maringá, 438, sala 13, nesta cidade.

REGISTROS ANTERIORES: R.4/134322, de 14/08/2013, e loteamento registrado sob nº 6 na mesma matrícula, em 13/02/2014, deste Registro: Ribeirão Preto, SP, 13 de fevereiro de 2014. Egidia Beatriz L. de Moraes *Egidia Beatriz L. de Moraes* oficiala substituta.

R.1/156917 - Prenotação nº 372.221, de 27/12/2013. 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 6 na matrícula nº 134.322. Ribeirão Preto, SP, 13 de fevereiro de 2014. Egidia Beatriz L. de Moraes *Egidia Beatriz L. de Moraes* oficiala substituta.

AV.2/156917 - Prenotação nº 406.515, de 30/07/2015. (ALTERAÇÃO DE RUA). Por força do Decreto nº 60, publicado no Diário Oficial deste Município nº 9455, em 10/04/2014, a Rua Um do loteamento denominado Reserva San Tiago passou a denominar-se Rua Alfredo Pucci. Ribeirão Preto, SP, 17 de agosto de 2015. Reinaldo Quarezemin Júnior *Reinaldo Quarezemin Júnior* escrevente autorizado.



Segundo Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto

Folhas: 48
Proc.: 02-19-0519-4
Ass.: *[Signature]*
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Folhas: 1093
Proc.: 027053115
Ass.: C. Sabrina S. Andrade

Certifico e dou fé que esta certidão reproduz os atos da matrícula nº 156917, que nos arquivos desta serventia não há outro registro de onus real ou de ação pessoal reipersecutória gravando o imóvel, além dos eventualmente nela relatados, e que foi extraída nos termos do artigo 19º § 1º da Lei 6.015/73.

Ribeirão Preto, 14 de março de 2019.
São digital: 11249030300000008042019B.

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

Último ato - 2

Emolumentos R\$31,68	Estado R\$0,00	Sec. Faz. R\$0,00	Protocolo 684398
Sinereg R\$0,00	Trib. Jca. R\$0,00	Município R\$0,00	
MP. R\$0,00		Total: R\$ 31,68	14/03/2019

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)

cad. 503.909

LAUDO DE AVALIAÇÃO 47/2019

Local: Rua Nelson de Bortoli , Loteamento: JD ORESTES LOPES DE CAMARGO
Setor: NORTE - Subsetor: N-06

Folhas:	70
Proo.:	02/02/15
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. 47/2019

RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Nº 47/2019	
OBJETO	AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS	
OBJETIVO	LICITAÇÃO	
SOLICITANTE	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
LOCALIZAÇÃO	Rua Nelson de Bortoli	
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 114.556,95 - Cento e catorze mil e quinhentos e cinquenta e seis reais e noventa e cinco centavos	
DATA DA AVALIAÇÃO	16/05/2019	



Figura 01 - Identificação do imóvel e seu cadastro municipal.

I - OBJETO

Folha: 01/02/15
Proc.:
Ass./Car: Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - PGP-5
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

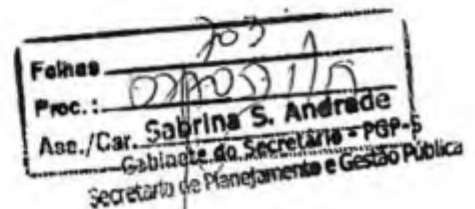
Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 47/2019

O presente Laudo de Avaliação nº. 47/2019 é referente ao:			
Processo:	02.2019.009514-4		
Requerido por:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
Endereço:	Rua Nelson de Bortoli	Bairro:	
		JD ORESTES LOPES DE CAMARGO	
Setor:	NORTE	Subsetor:	N-06
Cadastro Municipal do imóvel avaliando:	503.904	Matrícula do imóvel avaliando:	122.270
Proprietário do imóvel:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
OBS.:			
DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:		16/05/2019	
CÓDIGO DE CONTROLE:		2343562	
Valor venal total do lote avaliando:		R\$ 57.674,77	
Valor venal total da(s) edificação (ões) no terreno avaliando:			
Valor venal total do imóvel avaliando:		R\$ 57.674,77	
OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL			
Área Total do terreno avaliando conforme Matrícula do imóvel:		322,62 m ²	
Área edificada no terreno avaliando:		-	
Testada do lote avaliando (medido na via do endereço principal):		15,07 m	
Proximidades do imóvel avaliando:			





Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 47/2019

II - OBJETIVO

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

METODOLOGIA

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

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

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

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

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m ²	sim
Distancia ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distancia ao polo valorizante mais próximo	sim
Polo Valorizante	Texto			sim
Setor Urbano	Numérica	Proxy	Variável de macrolocalização	sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m ²)	sim

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

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

Valor Unitário do Terreno Avaliando – VTA

Vutpa = R\$ 355,08/ m²

Valor Total do Terreno Avaliando – VTA

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

ÁREA TOTAL DO LOTE	322,62 m ²
VALOR UNITÁRIO	R\$ 355,08/m ²

Form
Proc.: *Sabrina S. Andrade*
Ass.: *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. 47/2019

VALOR TOTAL	R\$ 114.556,95 - Cento e catorze mil e quinhentos e cinquenta e seis reais e noventa e cinco centavos
-------------	---

Valor Total do Terreno Avaliando – VTA

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

$VTA = At \times Vutpa$

$VTA = 322,62 \times R\$ 355,08$

VTA = R\$ 114.556,95 - Cento e catorze mil e quinhentos e cinquenta e seis reais e noventa e cinco centavos

CONCLUSÃO

O valor do imóvel avaliando, em 16/05/2019, localizado na Rua Nelson de Bortoli, loteamento JD ORESTES LOPES DE CAMARGO, setor NORTE, em Ribeirão Preto, **R\$ 114.556,95 - Cento e catorze mil e quinhentos e cinquenta e seis reais e noventa e cinco centavos.**

III - ENCERRAMENTO

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

Ribeirão Preto, 16/05/2019.

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

Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA

CREA nº 5061398010

Eng. Civil JORGE ALBERTO PELLEGRINI ARMENIO

CREA nº 5061770401

Arq. Urb. JOSÉ ANTONIO LANCHOTI

CAU nº A15941-7



ANEXOS



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 47/2019

1. **AMOSTRAS:** para a aplicação da inferência estatística foi obtido uma amostra significativa de dados. Neste trabalho de avaliação foram selecionados 124 elementos de pesquisa de dados de lotes de terrenos à venda ou vendidos na região circunvizinha ao imóvel avaliando, cujas características principais encontram-se relacionadas abaixo:

Bairro	Endereço	Área total (m ²)	Distância ao polo valorizante (km)	Polo Valorizante	Setor Urbano	Valor unitário (R\$/m ²)	
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 Garcia	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 Garcia	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	5,22	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 Ferraz	383	5,11	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	6,56	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	Plano 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 Montefelro	320	6,04	Centro/Catedral	2	464,06
56	Monte Alegre	Rua Noac 564	540	3,5	Centro/Catedral	0	466,67



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 47/2019

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 Nloac	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 Lulz 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 Jacaref	947	6,93	Centro/Catedral	1	778,1
96	República	Avenida Alvaro de Lima	1200	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 / Car	483	3,15	Centro/Catedral	3	838,51
99	Campos Elíseos	Av Mogiana	1520	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 Ércle 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 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 Florendo 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. 47/2019

2. Relatório Estatístico - Regressão Linear

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

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

4) Estatísticas:

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

5) Normalidade dos resíduos:

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

6) Outliers do modelo de regressão:

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

7) Análise da variância:

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

8) Equação de regressão:

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

• Função estimativa (moda):

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

• Função estimativa (mediana):

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

• Função estimativa (média):

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

rolhas *108*
 Proc.: *01223/2019*
 Ass./Car.: *Secretário - PGP-5*
 J. 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. 47/2019

9) Testes de Hipóteses:

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

10) Correlações Parciais:

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

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

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

Folhas: 20/11
Proc.: 02005610
Ass./Car: 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. 47/2019

3. Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

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

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	17
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				

Folhas 119 III
 Proc. : 028021/15
 Ass./Car. Gabrina S. Andrade
 Gabinete do Secretário - NBR 14653-2
 Secretária de Planejamento e Gestão Pública



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

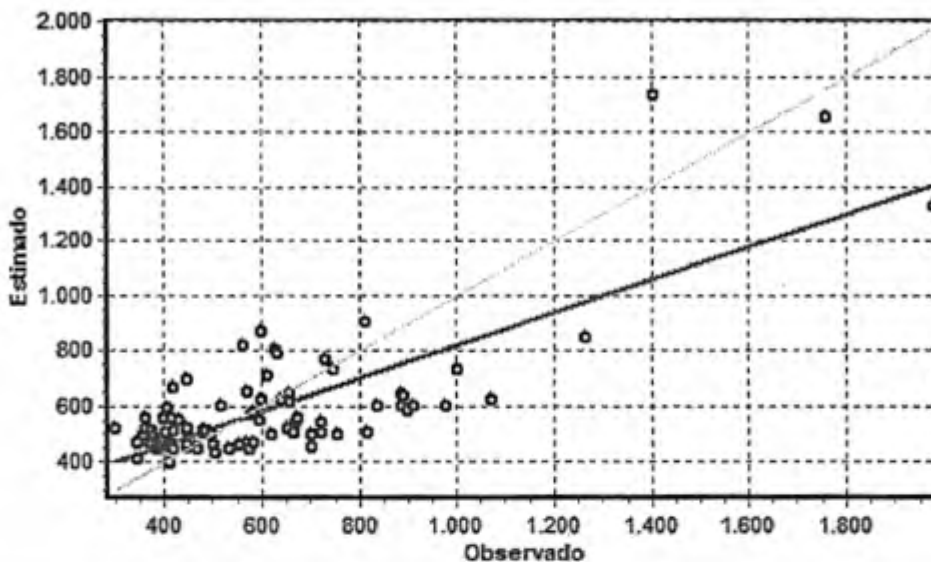
Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

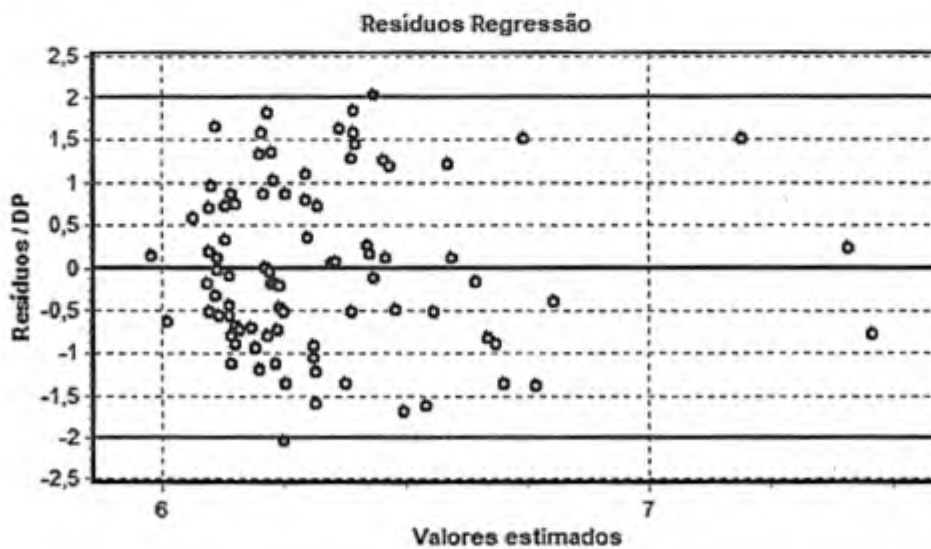
Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 47/2019

4. Gráfico de Aderência - Regressão Linear



5. Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Folhas: *[Handwritten]*
Proc.: *[Handwritten]*
Ass.: *[Handwritten]*
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. 47/2019

Modelo:

PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO

Data de Referência:

segunda-feira, 13 de maio de 2019

Informações Complementares: VALOR DE MERCADO

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 322,62
- Distancia ao polo valorizante = 9,20
- Setor Urbano = 1,00

- Bairro = JD ORESTES LOPES DE CAMARGO
- Endereço = Rua Nelson de Bortoli
- Polo Valorizante = Centro/Catedral

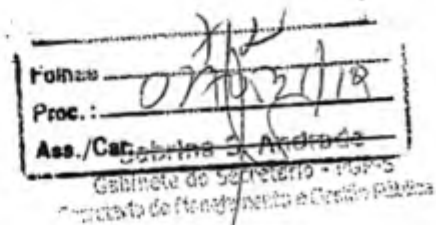
Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Mínimo (6,84%) = 355,08
- Médio = 381,14
- Máximo (7,34%) = 409,12

- Valor Total
- Mínimo = 114.556,95
- Médio = 122.964,54
- Máximo = 131.989,19

- Intervalo Predição
- Mínimo = 86.381,38
- Máximo = 175.040,96
- Mínimo (29,75%) = 267,75
- Máximo (42,35%) = 542,56

- Campo de Arbítrio
- RL Mínimo = 323,97
- RL Máximo = 438,32



MATRÍCULA 122.270

FICHA 01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 -

REGISTRO GERAL

IMÓVEL: Um terreno urbano, situado nesta cidade, constituído pelo lote nº 41 da quadra nº 22, do Conjunto Habitacional Jornalista Orestes Lopes de Camargo, de forma irregular, medindo 8,00 metros de comprimento, mais 14,14 metros de desenvolvimento em arco de raio de 9,00 metros de comprimento de frente para a Rua Nelson de Bortoli, esquina com a Rua 22; 17,00 metros nos fundos onde confronta com o lote nº 42 da Rua João Crispim Tavares (Tatinha); 20,00 metros da frente ao fundo, do lado direito de quem da Rua Nelson de Bortoli olha para o lote, confrontando com o lote nº 01; 11,00 metros da frente ao fundo do lado esquerdo de quem da Rua Nelson de Bortoli olha para o lote, confronta com a Rua 22, com área de 322,62 metros quadrados. PROPRIETÁRIA: Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto - COHAB/RP, sociedade de economia mista, com sede nesta cidade, na Avenida 13 de Maio, nº 157, inscrita no CNPJ/MF sob nº 56.015.167/0001-80. TÍTULO AQUISITIVO: R.1/65.719, feito em 13 de julho de 1988 (ver matrículas nºs 66.276 e 67.607, feitas em 06 de setembro de 1988 e 20 de janeiro de 1989, respectivamente) e Av.88/67.607, feita em 26 de junho de 2000, Ribeirão Preto, 06 de janeiro de 2006. O Escrevente Autorizado: (Luiz Augusto Gonçalves). Microfilme e protocolo nº 253.757.

Av.1/122.270. Ribeirão Preto, 06 de Janeiro de 2006

É feita a presente averbação na matrícula, para ficar constando que o imóvel objeto da mesma, encontra-se gravado com hipotecas em favor da Caixa Econômica Federal - CEF., no valor de Cr\$ 428.951.780,84 e R\$ 707.514,93, conforme R.1, R.4, Av.6, Av.7 e Av.10/67.607, em que figura como devedora a Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto - COHAB/RP., e que a mesma devedora deu à credora em cessão fiduciária os direitos decorrentes dos contratos de promessa de compra e venda das unidades a serem construídas com os recursos do financiamento, conforme Av.3 e Av.5/67.607. O Escrevente Autorizado: (Luiz Augusto Gonçalves). Microfilme e protocolo nº 253.757.

Av.2/122.270. Ribeirão Preto, 06 de Janeiro de 2006.

Por instrumento particular de 08 de novembro de 2005, datado na cidade de Baurú-SP, apresentado em uma via, a Caixa Econômica Federal, autorizou o desligamento da hipoteca que gravava o imóvel matriculado pelo R.1, R.4, Av.6, Av.7 e Av.10/67.607, bem como da alienação fiduciária constante da Av.3 e Av.5/67.607, transportadas para a Av.1, as quais ficam pela presente canceladas e sem mais nenhum efeito. O Escrevente Autorizado: (Luiz Augusto Gonçalves).

Of. R\$ 9,60- Est. R\$ 2,79- Aps. R\$ 2,02- Sin. R\$ 0,50- Trib. R\$ 0,50- Total: R\$ 15,37- Guia nº 005/2006, Emolumentos cobrados sobre o valor de R\$ 0,01. Microfilme e protocolo nº 253.757.

(SEGUE NO VERSO)

Folha: 02/19 9544-4
Proc.: 02/19 9544-4
Ger. Gabinete do Secretário - PGE
Secretaria de Planejamento e Controladoria
Samuel Alexandre
Secretaria de Registro de Imóveis e Cartório Público

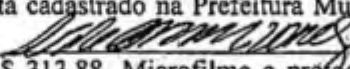
Samuel Alexandre
Secretaria de Registro de Imóveis e Cartório Público
Folha.: 1/1



MATRÍCULA
122.270

FICHA
01

R.3/122.270, Ribeirão Preto, 28 de agosto de 2.008.

Por escritura pública de 21 de agosto de 2.008, lavrada no 4º Tabelião de Notas, desta Comarca, no livro 1.763, fls. 331, Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto - COHAB/RP, sociedade de economia mista, com sede nesta cidade, na Avenida 13 de Maio nº 157, inscrita no CNPJ sob nº 56.015.167/0001-80, **TRANSMITIU A TÍTULO DE PERMUTA** 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\$ 13.000,00, o qual está cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº 193.681. A Escrevente Autorizada:  (Ivete Aparecida Malaspina Lemasson Lopez). Oficial R\$ 313,88. Microfilme e protocolo nº 283.590.

Pedido da Certidão nº: 652276

CERTIDÃO

CERTIFICO E DOU FE, que a presente certidão, em inteiro teor, reproduz todos os atos relativos a ônus e alienações referentes a matrícula nº 122270 e, ainda, que a mesma foi extraída por meio reprográfico, nos termos do artigo 9º, parágrafo 1º da Lei nº 5.015/73, relatando os fatos jurídicos até o último ato acima e até o dia (dia) anterior a esta data.

Ribeirão Preto-SP, 13/03/2019 - 13:40:16

Thales Pevan - Escrevente
 Elvilton Cesar Diniz - Escrevente

Aparecida Albino Nunes - Escrevente
 Camerlucy Maiza Terra - Escrevente

Oficial	Estado	S. Faz	Reg. Civil	Tríb. Just	MP	ISSQN	Serventias	Total
R\$ 31,68	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 31,68

Selo Digital nº [1114353C3KR000032226CN19R] - Para consultar o selo digital acesse: <https://selodigital.jsp.jz.br>

PARA LAVRATURA DE ESCRITURAS ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA POR 30 DIAS (INSCGJSP, XIV, 12, 6º).





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

end. 503.920

LAUDO DE AVALIAÇÃO 48/2019

Local: Rua João Tavares Crispim (Tatinha), Loteamento: JD ORESTES LOPES DE
CAMARGO
Setor: NORTE - Subsetor: N-06

Folhas	715
Proe.:	0710531/15
Ass./Cat.	Sabrina S. Andrade
Gabinete de Secretário - PGP-25	
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. 48/2019

RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Nº 48/2019	
OBJETO	AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS	
OBJETIVO	LICITAÇÃO	
SOLICITANTE	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
LOCALIZAÇÃO	Rua João Tavares Crispim (Tatinha)	
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 114.556,95 - Cento e catorze mil e quinhentos e cinquenta e seis reais e noventa e cinco centavos	
DATA DA AVALIAÇÃO	16/05/2019	Folha <u>116</u> Proc.: <u>67703/19</u> <u>Sabrina S. Andrade</u> Ass. / Ger. <u>Gabinete de Planejamento e Gestão</u>



Figura 01 – Identificação do imóvel e seu cadastro municipal.

[Handwritten signature]



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

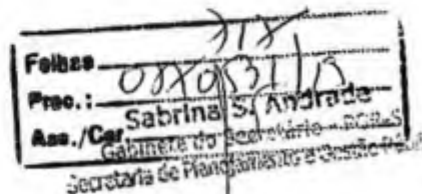
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 48/2019

I - OBJETO

O presente Laudo de Avaliação nº. 48/2019 é referente ao:			
Processo:	02.2019.009514-4		
Requerido por:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
Endereço:	Rua João Tavares Crispim (Tatinha)	Bairro:	
		JD ORESTES LOPES DE CAMARGO	
Sector:	NORTE	Subsector:	N-06
Cadastro Municipal do imóvel avaliando:	503.920	Matrícula do imóvel avaliando:	122.271
Proprietário do imóvel:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
OBS.:			
DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:			16/05/2019
CÓDIGO DE CONTROLE:			2343564
Valor venal total do lote avaliado:			R\$ 57.674,77
Valor venal total da(s) edificação (ões) no terreno avaliado:			
Valor venal total do imóvel avaliado:			R\$ 57.674,77
OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL			
Área Total do terreno avaliado conforme Matrícula do imóvel:			322,62 m ²
Área edificada no terreno avaliado:			-
Testada do lote avaliado (medido na via do endereço principal):			15,07 m
Proximidades do imóvel avaliado:			





Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 48/2019

II - OBJETIVO

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

METODOLOGIA

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

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

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

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

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	sím
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	sím
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m ²	sím
Distância ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distancia ao polo valorizante mais próximo	sím
Polo Valorizante	Texto			sím
Setor Urbano	Numérica	Proxy	Variável de macrolocalização	sím
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m ²)	sím

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\$ 355,08/ m²

Valor Total do Terreno Avaliando – VTA

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

ÁREA TOTAL DO LOTE	322,62 m ²
--------------------	-----------------------

Folhas	113
Proc.:	02.2019.009514-4
Ass./Cel:	Sabrina
	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. 48/2019

VALOR UNITÁRIO	R\$ 355,08/m ²
VALOR TOTAL	R\$ 114.556,95 - Cento e catorze mil e quinhentos e cinquenta e seis reais e noventa e cinco centavos

Valor Total do Terreno Avaliando – VTA

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

$VTA = At \times Vutpa$

$VTA = 322,62 \times R\$ 355,08$

VTA = R\$ 114.556,95 - Cento e catorze mil e quinhentos e cinquenta e seis reais e noventa e cinco centavos

CONCLUSÃO

O valor do imóvel avaliando, em 16/05/2019, localizado na Rua João Tavares Crispim (Tatinha), loteamento JD ORESTES LOPES DE CAMARGO, setor NORTE, em Ribeirão Preto, **R\$ 114.556,95 - Cento e catorze mil e quinhentos e cinquenta e seis reais e noventa e cinco centavos.**

III - ENCERRAMENTO

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

Ribeirão Preto, 16/05/2019.

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

Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA

CREA nº 5061398010

Eng. Civil JORGE ALBERTO BELLEGRINI ARMENIO

CREA nº 5061770401

Arq. Urb. JOSÉ ANTONIO LANCHOTI

CAU nº A15941-7





Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 48/2019

ANEXOS

1. **AMOSTRAS:** para a aplicação da inferência estatística foi obtido uma amostra significativa de dados. Neste trabalho de avaliação foram selecionados 124 elementos de pesquisa de dados de lotes de terrenos à venda ou vendidos na região circunvizinha ao imóvel avaliando, cujas características principais encontram-se relacionadas

abaixo:

Bairro	Endereço	Área total (m ²)	Distância ao polo valorizante (km)	Polo Valorizante	Setor Urbano	Valor unitário (R\$/m ²)	
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 Rioci	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 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	538	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 Emílio Grite	420	4,94	Centro/Catedral	1	375
30	Cidade Universitária	Rua Waldocyr Baroni	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 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 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



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 48/2019

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 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 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 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 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. 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	2,21	Centro/Catedral	3	977,91
108	Centro	Rua Amador Bueno	286	0,66	Centro/Catedral	4	991,26
109	Campos Eliseos	Rua Marques de Pombal	557	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 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. 48/2019

2. Relatório Estatístico - Regressão Linear

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

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

4) Estatísticas:

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

5) Normalidade dos resíduos:

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

6) Outliers do modelo de regressão:

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

7) Análise da variância:

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

8) Equação de regressão:

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

• Função estimativa (moda):

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

• Função estimativa (mediana):

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

• Função estimativa (média):

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

Folhas: 10
Proc.: 014033/15
Ass./Cof. Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - CGP
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. 48/2019

9) Testes de Hipóteses:

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

10) Correlações Parciais:

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

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

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

Folhas 127
Proc.: 02703/15
Ass./Car. Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - PGRS
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. 48/2019

3. Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

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

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	17
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				III

Folhas: 17/17
 Proc.: 014053/19
 Ass.: Sabrina S. Andrade
 Gabinete da Secretária
 Secretaria de Planejamento e Gestão



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

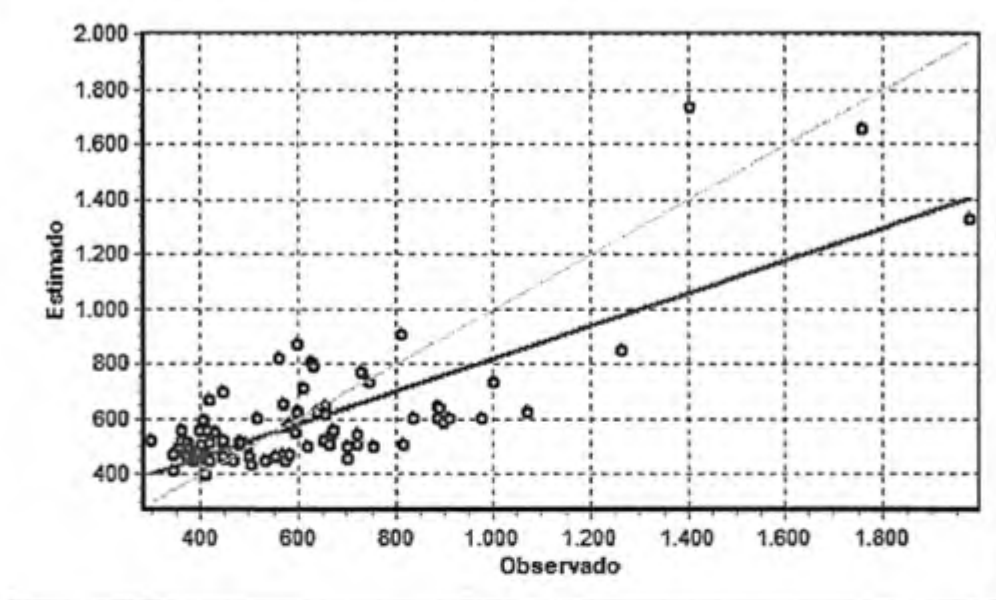
Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

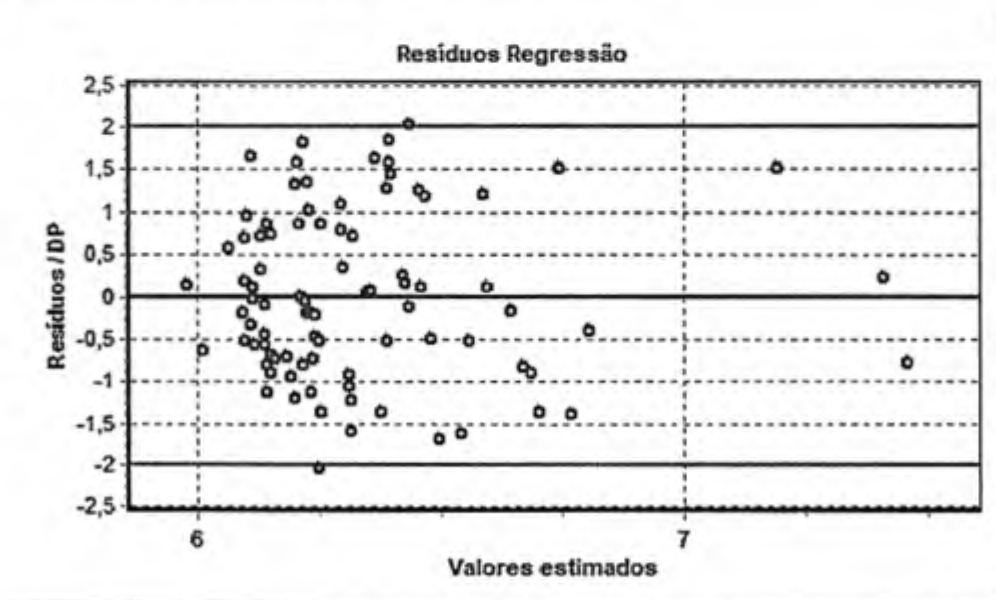
Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 48/2019

4. Gráfico de Aderência - Regressão Linear



5. Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Folhas: 125
Proc.: 02032/19
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. 48/2019

Modelo:

PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO

Data de Referência:

segunda-feira, 13 de maio de 2019

Informações Complementares: VALOR DE MERCADO

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 322,62
- Distancia ao polo valorizante = 9,20
- Setor Urbano = 1,00

- Bairro = JD ORESTES LOPES DE CAMARGO
- Endereço = Rua João Tavares Crispim (Tatinha)
- Polo Valorizante = Centro/Catedral

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

•Valor Unitário

- Mínimo (6,84%) = 355,08
- Médio = 381,14
- Máximo (7,34%) = 409,12

•Valor Total

- Mínimo = 114.556,95
- Médio = 122.964,54
- Máximo = 131.989,19

•Intervalo Predição

- Mínimo = 86.381,38
- Máximo = 175.040,96
- Mínimo (29,75%) = 267,75
- Máximo (42,35%) = 542,56

•

• Campo de Arbitrio

- RL Mínimo = 323,97
- RL Máximo = 438,32

Folhas	126
Preo.:	07/03/19
Ass./Car.	Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - PGP-6	
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública	

MATRICULA

122.271

FICHA

01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 -

REGISTRO GERAL

IMÓVEL: Um terreno urbano, situado nesta cidade, constituído pelo lote nº 42 da quadra nº 22, do Conjunto Habitacional Jornalista Orestes Lopes de Camargo, de forma irregular, medindo 8,00 metros de comprimento, mais 14,14 metros de desenvolvimento em arco de raio de 9,00 metros de comprimento de frente para a Rua João Crispim Tavares (Tatinha), esquina com a Rua 22; 17,00 metros nos fundos onde confronta com o lote nº 42 da Rua Nelson de Bortoli; 11,00 metros da frente ao fundo, do lado direito de quem da Rua João Crispim Tavares (Tatinha) olha para o lote, confrontando com a Rua 22; 20,00 metros da frente ao fundo do lado esquerdo de quem da Rua João Crispim Tavares (Tatinha) olha para o lote, confronta com o lote nº 21, com área de 322,62 metros quadrados.

PROPRIETÁRIA: Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto - COHAB/RP., sociedade de economia mista, com sede nesta cidade, na Avenida 13 de Maio, nº 157, inscrita no CNPJ/MF sob nº 56.015.167/0001-80. **TÍTULO AQUISITIVO:** R. 1/65.719, feito em 13 de julho de 1988 (ver matrículas nºs 66.276 e 67.607, feitas em 06 de setembro de 1988 e 20 de janeiro de 1989, respectivamente) e Av. 88/67.607, feita em 26 de junho de 2000 Ribeirão Preto, 06 de janeiro de 2006. O Escrevente Autorizado: _____ (Luiz Augusto Gonçalves). Microfilme e protocolo nº 253.757.

Av. 1/122.271. Ribeirão Preto, 06 de Janeiro de 2006.

É feita a presente averbação na matrícula, para ficar constando que o imóvel objeto da mesma, encontra-se gravado com hipotecas em favor da Caixa Econômica Federal - CEF., no valor de Cr\$ 428.951.780,84 e R\$ 707.514,93, conforme R.1, R.4, Av.6, Av.7 e Av.10/67.607, em que figura como devedora a Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto - COHAB/RP., e que a mesma devedora deu à credora em cessão fiduciária os direitos decorrentes dos contratos de promessa de compra e venda das unidades a serem construídas com os recursos do financiamento, conforme Av.3 e Av.5/67.607. O Escrevente Autorizado: _____ (Luiz Augusto Gonçalves). Microfilme e protocolo nº 253.757.

Av. 2/122.271. Ribeirão Preto, 06 de Janeiro de 2006.

Por instrumento particular de 08 de novembro de 2005, datado na cidade de Baurú-SP, apresentado em uma via, a Caixa Econômica Federal, autorizou o desligamento da hipoteca que gravava o imóvel matriculado pelo R.1, R.4, Av.6, Av.7 e Av.10/67.607, bem como da alienação fiduciária constante da Av.3 e Av.5/67.607, transportadas para a Av.1, as quais ficam pela presente canceladas e sem mais nenhum efeito. O Escrevente Autorizado: _____ (Luiz Augusto Gonçalves).
Of. R\$ 9,60- Est. R\$ 2,73- Aps. R\$ 2,02- Sin. R\$ 0,50- Trib. R\$ 0,50- Total: R\$ 15,37-
(SEGUE NO VERSO)

CÓPIA

Folhas 55
Proc. 02 19 9514-9
S. _____
Sec. _____
Sec. _____

Folhas 122.271
Proc. 02 19 9514-9
Ass. / Data de Secretaria - PGR-S

Folha.../1/1



MATRÍCULA
122.271

FICHA
01

Guia nº 005/2006. Emolumentos cobrados sobre o valor de R\$ 0,01. Microfilme e protocolo nº 253.757.

R.3/122.271. Ribeirão Preto, 28 de agosto de 2.008.

Por escritura pública de 21 de agosto de 2.008, lavrada no 4º Tabelião de Notas, desta Comarca, no livro 1.763, fls. 331, Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto - COHAB/RP, sociedade de economia mista, com sede nesta cidade, na Avenida 13 de Maio nº 157, inscrita no CNPJ sob nº 56.015.167/0001-80, **TRANSMITIU A TÍTULO DE PERMUTA** 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\$ 13.000,00, o qual está cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº 193.682. A Escrevente Autorizada: *[Assinatura]* Lyete Aparecida Malaspina Lemasson Lopez). Oficial R\$ 313,88. Microfilme e protocolo nº 283.590.

Pedido de Certidão nº: 662276

CERTIDÃO

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente certidão, em inteiro teor, reproduz todos os atos relativos a ônus e alienações referentes à matrícula nº 122271 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, 13/02/2019 - 13:39:29

Nales Paven - Escrevente
 Elvilton Cesar Lima - Escrevente
 Aparecida Albrici Nunes - Escrevente
 Germaniud Maria Terra - Escrevente

Oficial	Estado	S. Fez	Reg CMI	Trib. Just	MP	ISSQN	Serventias	Total
R\$ 31,68	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 31,68

Selo Digital nº [1114353C3SR00003224AK19L] - Para consultar o selo digital acesse: <https://selodigital.jsp.jus.br>

PARA LAVRATURA DE ESCRITURAS ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA POR 30 DIAS (NASC/JSP, XIV, 12, 6º)





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

cad. 345.739

LAUDO DE AVALIAÇÃO 38/2019

Local: RUA JOSÉ AISSUM, Loteamento: JD CASTELO BRANCO I
Setor: LESTE - Subsetor: L-05

643

Folhas	02/02/19
Proc.:	
Ass./C. Sabrina S. Andrade	
Gabinete de Secretário e P. G. P.	
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública	

J

h



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 38/2019

RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Nº 38/2019	
OBJETO	AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS	
OBJETIVO	DETERMINAÇÃO DE VALOR DE MERCADO	
SOLICITANTE	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
LOCALIZAÇÃO	RUA JOSÉ AISSUM	
PROPRIETÁRIO	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
AVALIADORES	Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA	CREA nº 5061398010
	Arq. Urb. JOSÉ ANTONIO LANCHOTI	CAU nº A15941-7
	Eng. Civil JORGE A. PELLEGRINI ARMENIO	CREA nº 5061770401
VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO	R\$ 154.575,68 - CENTO E CINQUENTA E QUATRO MIL, QUINHENTOS E SETENTA E CINCO REAIS E SESENTA E OITO CENTAVOS	
DATA DA AVALIAÇÃO	16/05/2019	

Feito em 16/05/2019
Proc.: 0212019/2019
Ass.: Sabrina de Almeida
Ass. / Secretaria de Planejamento e Gestão Pública



Figura 01 – Identificação do imóvel e seu cadastro municipal.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

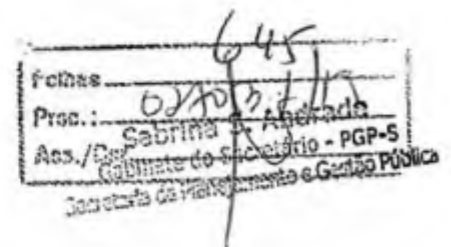
Estado de São Paulo

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

Laudo de Avaliação nº. 38/2019

I - OBJETO

O presente Laudo de Avaliação nº. 38/2019 é referente ao:			
Processo:	02.2019.009514-4		
Requerido por:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
Endereço:	RUA JOSÉ AISSUM		Bairro:
			JD CASTELO BRANCO I
Setor:	LESTE	Subsetor:	L-05
Cadastro Municipal do imóvel avaliando:	345.739	Matrícula do imóvel avaliando:	171.659
Proprietário do imóvel:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
OBS.:			
DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:			16/05/2019
CÓDIGO DE CONTROLE:			2342973
Valor venal total do lote avaliado:			R\$ 109.277,52
Valor venal total da(s) edificação (ões) no terreno avaliado:			
Valor venal total do imóvel avaliado:			R\$ 109.277,52
OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL			
Área Total do terreno avaliado conforme Matrícula do imóvel:			363 m ²
Área edificada no terreno avaliado:			-
Testada do lote avaliado (medido na via do endereço principal):			19,68 m
Proximidades do imóvel avaliado:			





Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 38/2019

II - OBJETIVO

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

METODOLOGIA

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

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

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

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

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m ²	sim
Distância ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distancia ao polo valorizante mais próximo	sim
Polo Valorizante	Texto			sim
Setor Urbano	Numérica	Proxy	Variável de macrolocalização	sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m ²)	sim

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

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

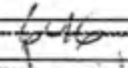
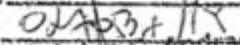
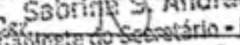
Valor Unitário do Terreno Avaliando – VTA

Vutpa = RS 425,83/ m²

Valor Total do Terreno Avaliando – VTA

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

ÁREA TOTAL DO LOTE	363 m ²
--------------------	--------------------

Fonte: 
Proc.: 
Ass./Coord. 
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. 38/2019

VALOR UNITÁRIO	R\$ 425,83/m ²
VALOR TOTAL	R\$ 154.575,68 - CENTO E CINQUENTA E QUATRO MIL, QUINHENTOS E SETENTA E CINCO REAIS E SESSENTA E OITO CENTAVOS

Valor Total do Terreno Avaliando – VTA

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

$VTA = At \times Vutpa$

$VTA = 363 \times R\$ 425,83$

VTA = R\$ 154.575,68 - CENTO E CINQUENTA E QUATRO MIL, QUINHENTOS E SETENTA E CINCO REAIS E SESSENTA E OITO CENTAVOS

CONCLUSÃO

O valor do imóvel avaliando, em 16/05/2019, localizado na RUA JOSÉ AISSUM, loteamento JD CASTELO BRANCO I, setor LESTE, em Ribeirão Preto, **R\$ 154.575,68 - CENTO E CINQUENTA E QUATRO MIL, QUINHENTOS E SETENTA E CINCO REAIS E SESSENTA E OITO CENTAVOS.**

III - ENCERRAMENTO

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

Ribeirão Preto, 16/05/2019.

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

Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA

CREA nº 5061398010

Eng. Civil JORGE ALBERTO PELLEGRINI ARMENIO

CREA nº 5061770401

Arq. Urb. JOSÉ ANTONIO LANCHOTI

CAU nº A15941-7

Folhas	697
Proc.:	02495/15
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. 38/2019

ANEXOS

1. **AMOSTRAS:** para a aplicação da inferência estatística foi obtido uma amostra significativa de dados. Neste trabalho de avaliação foram selecionados 124 elementos de pesquisa de dados de lotes de terrenos à venda ou vendidos na região circunvizinha ao imóvel avaliando, cujas características principais encontram-se relacionadas abaixo:

Bairro	Endereço	Área Total (m ²)	Distância ao polo valorizante (km)	Polo Valorizante	Setor Urbano	Valor unitário (R\$/m ²)	
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 Giemarusti	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	300	4,19	Centro/Catedral	3	360
27	Campos Eliseos	Rua Silveira Martins	300	2,52	Centro/Catedral	3	360
28	Jd Recreio	Rua Favelro	300	5,16	Centro/Catedral	2	370
29	Jd Iara	Rua Emilio Grite	300	4,94	Centro/Catedral	1	375
30	Cidade Universitária	Rua Waldocyr Ferreira	300	4,51	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 Afineiro,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 Patocinho	1200	1,97	Centro/Catedral	3	450
55	Jd Angelo Juro	Rua Galaor Montefeltro	320	6,04	Centro/Catedral	2	464,06
56	Monte Alegre	Rua Noac 564	540	3,5	Centro/Catedral	0	466,67



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 38/2019

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 Nloac	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	3200	4,77	Centro/Catedral	2	723,75
91	Vila Virgínia	Rua Franco da Rocha	763	2,74	Centro/Catedral	2	725,48
92	Jd Sumaré	Rua Visconde de Abaete	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	1297	3,11	Centro/Catedral	2	757,58
95	Jd Salgado Filho	Rua Jacarei	1297	6,93	Centro/Catedral	1	778,1
96	República	Avenida Alvaro de Lima	1219	0,97	Centro/Catedral	2	812,14
97	Alto do Ipiranga	Rua Salvador Neves	748	3,16	Centro/Catedral	1	818,18
98	Campos Elíseos	Rua Marques de Pombal	483	2,15	Centro/Catedral	3	838,51
99	Campos Elíseos	Av Mogiana	1320	4,12	Centro/Catedral	3	886,36
100	Campos Elíseos	Rua Pinheiro Machado	1320	2,81	Centro/Catedral	3	886,36
101	Campos Elíseos	Rua Dom Luis do Amaral Mousinho, 654	484	1,75	Centro/Catedral	3	892,56
102	Planalto Verde	Rua Dr. Goldo Agulo	1615	4,83	Centro/Catedral	2	900
103	Centro	Rua Amador Bueno	315	0,27	Centro/Catedral	4	900
104	Jd Paulistano	Rua Itapura	473	2,12	Centro/Catedral	3	913,32
105	Ipiranga	Rua Tabatinga	1632	4,59	Centro/Catedral	1	937,5
106	Sumarezinho	Rua Paranapanema	300	2,87	Centro/Catedral	2	960
107	Jd Paulistano	Rua Laguna	552,2	2,21	Centro/Catedral	3	977,91
108	Centro	Rua Amador Bueno	286	0,66	Centro/Catedral	4	991,26
109	Campos Elíseos	Rua Marques de Pombal	1167	1,69	Centro/Catedral	3	1002,57
110	Vila Ana Maria	Rua Ércole Verri	353	3,55	Centro/Catedral	3	1017,28
111	Ipiranga	Rua Itapicurus	915	4,69	Centro/Catedral	1	1032,79
112	Centro	Avenida Francisco Junqueira	420	2,21	Centro/Catedral	4	1071,43
113	Vila Virgínia	Rua Franco da Rocha	750	3,16	Centro/Catedral	2	1080
114	Pq Industrial Lagoinha	Avenida José Gomes da Silva	302	4,87	Centro/Catedral	3	1209,93
115	Alto da Boa Vista	Rua Maestro Joaquim Rangel/ esquina	280	2,85	Centro/Catedral	4	1221,43
116	Campos Elíseos	Rua Capitão Salomão, 702	1776	1,5	Centro/Catedral	3	1266,89
117	Campos Elíseos	Rua Capitão Salomão	532	1,37	Centro/Catedral	3	1294,17
118	Alto da Boa Vista	Rua Professor Corrêa Leite	660	2,9	Centro/Catedral	4	1363,64
119	Centro	Rua Barão do Amazonas	800	0,5	Centro/Catedral	4	1406,25
120	Jd Paulista	Rua Orlandia	250	2,07	Centro/Catedral	3	1562,4
121	Quintino Facd 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. 38/2019

2. Relatório Estatístico - Regressão Linear

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

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

4) Estatísticas:

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

5) Normalidade dos resíduos:

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

6) Outliers do modelo de regressão:

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

7) Análise da variância:

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

8) Equação de regressão:

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

• Função estimativa (moda):

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

• Função estimativa (mediana):

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

• Função estimativa (média):

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

Feitas 680
 Proc.: 020201/15
 Ass./Car. Sabrina S. Andrade
 Gabinete do Secretário - RGP
 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. 38/2019

9) Testes de Hipóteses:

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

10) Correlações Parciais:

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

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

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

Folha 6511
Proc.: 022013115
Ass./Ger. Sabrina G. 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. 38/2019

3. Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

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

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	17
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				III

Folhas: 6/27
 Proc.: 024013/15
 Ass./Ger.: Gabriel S. Andrade
 Gabinete do Secretário - PGP-5
 Secretaria de Planejamento e Gestão Pública



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

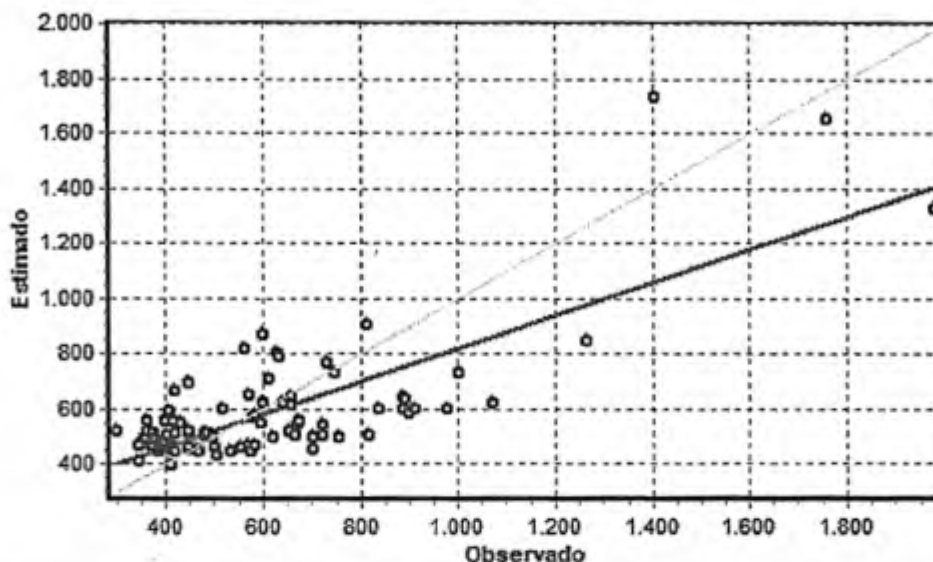
Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

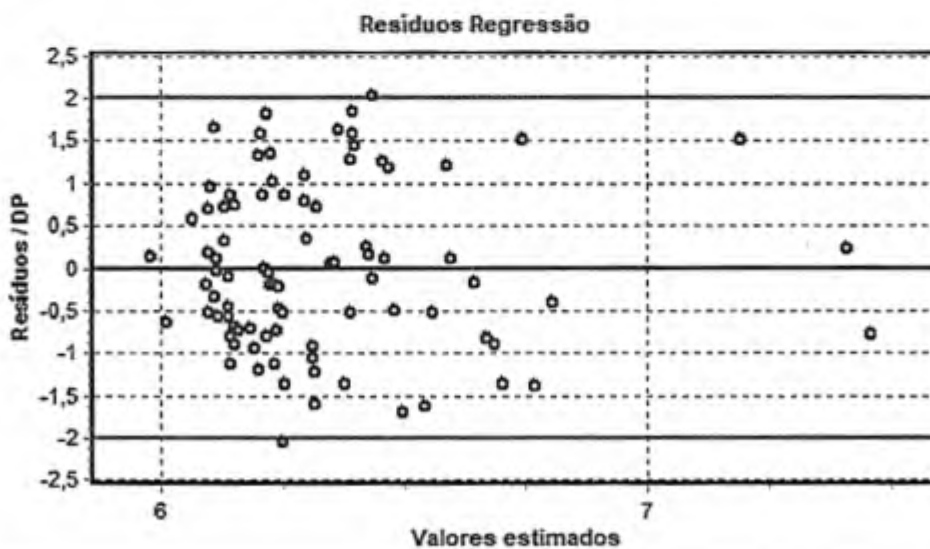
Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 38/2019

4. Gráfico de Aderência - Regressão Linear



5. Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Folha: 657
Proc.: 00721/15
Ass./Cof. 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. 38/2019

Modelo:

PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO

Data de Referência:

segunda-feira, 13 de maio de 2019

Informações Complementares: VALOR DE MERCADO

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 363,00
- Distancia ao polo valorizante = 4,00
- Setor Urbano = 2,00

- Bairro = JD CASTELO BRANCO I
- Endereço = Rua José Aissum (Pq. Bandeirantes)
- Polo Valorizante = Centro/Catedral

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Mínimo (4,55%) = 425,83
- Médio = 446,15
- Máximo (4,77%) = 467,43

- Valor Total
- Mínimo = 154.575,68
- Médio = 161.951,31
- Máximo = 169.678,86

- Intervalo Predição
- Mínimo = 114.230,80
- Máximo = 229.607,29
- Mínimo (29,47%) = 314,69
- Máximo (41,78%) = 632,53

- Campo de Arbitrio
- RL Mínimo = 379,22
- RL Máximo = 513,07

Fez em	6/5/19
Proc. nº	02403117
Ass./Car.	Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - PGP-5	
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública	

IMÓVEL: Terreno resultante do desdobro, nesta cidade, situado no lado ímpar da Rua José Aissum, medindo e confrontando-se: 19,68 metros de frente com a Rua José Aissum; 19,68 metros nos fundos com a Chácara Bela Vista; 18,07 metros do lado direito com o prédio nº 819 da Rua José Aissum (matrícula nº 82.213); e 18,82 metros do lado esquerdo com o imóvel desdobrado (matricula nº 171.658), perfazendo a área total de 363,00 metros quadrados; cadastrado na municipalidade local sob nº 345.739.

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.1/42483, de 11/07/1986, deste Registro. Ribeirão Preto, SP, 01 de junho de 2016. Francisco Arthur Salla Pontes *Francisco*, escrevente autorizado.

AV.1/171659 - Prenotação nº 422.588, de 19/05/2016. A presente matrícula foi aberta a requerimento do proprietário, datado de 09/05/2016, em virtude do desdobro aprovado pela municipalidade local, nos termos do processo nº 02-2011-057560-8, conforme se verifica da certidão nº 612/2016, datada de 20/04/2016. Ribeirão Preto, SP, 01 de junho de 2016. Francisco Arthur Salla Pontes *Francisco*, escrevente autorizado.

Segundo Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto

Certifico e dou fé que esta certidão reproduz os atos da matrícula nº 171659; 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, 14 de março de 2019.

Selo digital: 1124903C3000000008041719Y.

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

Ultimo ato - 1	Emolumentos R\$31,68	Estado R\$0,00	Sec. Faz - R\$0,00	14/03/2019	Protocolo 684398
Sinôreg R\$0,00	Trib. Jca. R\$0,00	Município R\$0,00			
MP: R\$0,00	Total: R\$ 31,68				

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

Folhas 655
Proc.: 02/19-9514-9
Ass.: *[assinatura]*
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Folhas 59
Proc.: 02/19-9514-9
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)

Ord. 501.963

LAUDO DE AVALIAÇÃO 67/2019

Local: Rua Herminio Morandini, Loteamento: VILA SÃO BERNARDO
Setor: NORTE - Subsetor: N-01

Folhas:	883
Proc.:	02703115
Ass./Car:	Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - PGP-05	
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. 67/2019

RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Nº 67/2019	
OBJETO	AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS	
OBJETIVO	LICITAÇÃO	
SOLICITANTE	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
LOCALIZAÇÃO	Rua Herminio Morandini	
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 174.593,46 - Cento e setenta e quatro mil e quinhentos e noventa e três reais e quarenta e seis centavos	
DATA DA AVALIAÇÃO	16/05/2019	<p>Fólio: 884 Proc.: 072037/19 Ass./Car. Sabrina S. Andrade Gabriela M. S. ... Secretaria de Planejamento e Gestão Pública</p>



Figura 01 – Identificação do imóvel e seu cadastro municipal.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 67/2019

I - OBJETO

O presente Laudo de Avaliação nº. 67/2019 é referente ao:			
Processo:	02.2019.009514-4		
Requerido por:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
Endereço:	Rua Herminio Morandini	Bairro:	
		VILA SÃO BERNARDO	
Setor:	NORTE	Subsetor:	N-01
Cadastro Municipal do imóvel avaliando:	501.963	Matrícula do imóvel avaliando:	175.585
Proprietário do imóvel:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
OBS.:			
DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:		16/05/2019	
CÓDIGO DE CONTROLE:		2344975	
Valor venal total do lote avaliando:		R\$ R\$ 164.469,44	
Valor venal total da(s) edificação (ões) no terreno avaliando:			
Valor venal total do imóvel avaliando:		R\$ R\$ 164.469,44	
OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL			
Área Total do terreno avaliando conforme Matrícula do imóvel:		371,8 m ²	
Área edificada no terreno avaliando:		-	
Testada do lote avaliando (medido na via do endereço principal):		13 m	
Proximidades do imóvel avaliando:			

Folhas: 1/85
Proc.: 02.2019.009514-4
Ass./CS: Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - PGP-5
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

3/12



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 67/2019

II - OBJETIVO

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

METODOLOGIA

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

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

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

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

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m ²	sim
Distancia ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distancia ao polo valorizante mais próximo	sim
Polo Valorizante	Texto			sim
Sector Urbano	Numérica	Proxy	Variável de macrolocalização	sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m ²)	sim

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

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

Valor Unitário do Terreno Avaliando – VTA

Vutpa = R\$ 469,59/ m²

Folhas	836
Proc.:	02.2019.009514-4
Ass./Car.	Carolina S. Arruda
	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:



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 67/2019

ÁREA TOTAL DO LOTE	371,8 m ²
VALOR UNITÁRIO	R\$ 469,59/m ²
VALOR TOTAL	R\$ 174.593,46 - Cento e setenta e quatro mil e quinhentos e noventa e três reais e quarenta e seis centavos

Valor Total do Terreno Avaliando – VTA

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

$VTA = At \times Vutpa$

$VTA = 371,8 \times R\$ 469,59$

VTA = R\$ 174.593,46 - Cento e setenta e quatro mil e quinhentos e noventa e três reais e quarenta e seis centavos

CONCLUSÃO

O valor do imóvel avaliando, em 16/05/2019, localizado na Rua Herminio Morandini, loteamento VILA SÃO BERNARDO, setor NORTE, em Ribeirão Preto, **R\$ 174.593,46 - Cento e setenta e quatro mil e quinhentos e noventa e três reais e quarenta e seis centavos.**

III - ENCERRAMENTO

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

Ribeirão Preto, 16/05/2019.

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


Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA

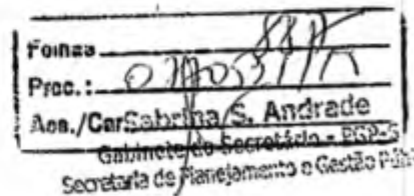
CREA nº 5061398010


Eng. Civil JORGE ALBERTO PELLEGRINI ARMENIO

CREA nº 5061770401

Arq. Urb. JOSÉ ANTONIO LANCHOTI

CAU nº A15941-7





Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 67/2019

ANEXOS

1. **AMOSTRAS:** para a aplicação da inferência estatística foi obtido uma amostra significativa de dados. Neste trabalho de avaliação foram selecionados 124 elementos de pesquisa de dados de lotes de terrenos à venda ou vendidos na região circunvizinha ao imóvel avaliando, cujas características principais encontram-se relacionadas abaixo:

Bairro	Endereço	Área total (m ²)	Distância ao polo valorizante (km)	Polo Valorizante	Setor Urbano	Valor unitário (R\$/m ²)	
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 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	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 Alfer Fungo	730	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 Alegre / Cap. João de Antunes	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	Pianalto Verde	Rua Frederico Magnani	252	5,4	Centro/Catedral	2	446,43
51	Jd Antártica	Rua Nioac	540	3,23	Centro/Catedral	2	450
52	Cidade Universitária	Rua Amadeu Mendes	420	3,89	Centro/Catedral	3	450
53	Vila Carvalho	Rua Itanhaém	340	4,98	Centro/Catedral	2	450
54	Campos Elíseos	Rua Patiocínio	1200	1,97	Centro/Catedral	3	450
55	Jd Angelo Jurca	Rua Galaor Montefeltro	320	6,04	Centro/Catedral	2	464,06
56	Monte Alegre	Rua Noac 564	540	3,5	Centro/Catedral	0	466,67



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 67/2019

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 Alfonso 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 Adécia 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 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. 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	1631	4,59	Centro/Catedral	1	937,5
106	Sumarezinho	Rua Paranaíba	306	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	386	0,66	Centro/Catedral	4	991,26
109	Campos Eliseos	Rua Marques de Pombal	353	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 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. 67/2019

2. Relatório Estatístico - Regressão Linear

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

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

3) **Informações Complementares:**

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

4) **Estatísticas:**

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

5) **Normalidade dos resíduos:**

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

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

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

7) **Análise da variância:**

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

8) **Equação de regressão:**

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

• **Função estimativa (moda):**

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

• **Função estimativa (mediana):**

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

• **Função estimativa (média):**

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

840
Proc.: 07/2019
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. 67/2019

9) Testes de Hipóteses:

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

10) Correlações Parciais:

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

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

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

Folhas: 8/11
Proc.: 0270521/15
Ass./Car. Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - PGM-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. 67/2019

3. Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

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

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	17
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação	Formulário do Laudo Proc.: <u>892</u> <u>Saonina S. Andrada</u> Ass. / Gabinete do Secretário - PGP-S Secretaria de Planejamento e Gestão Pública			III



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

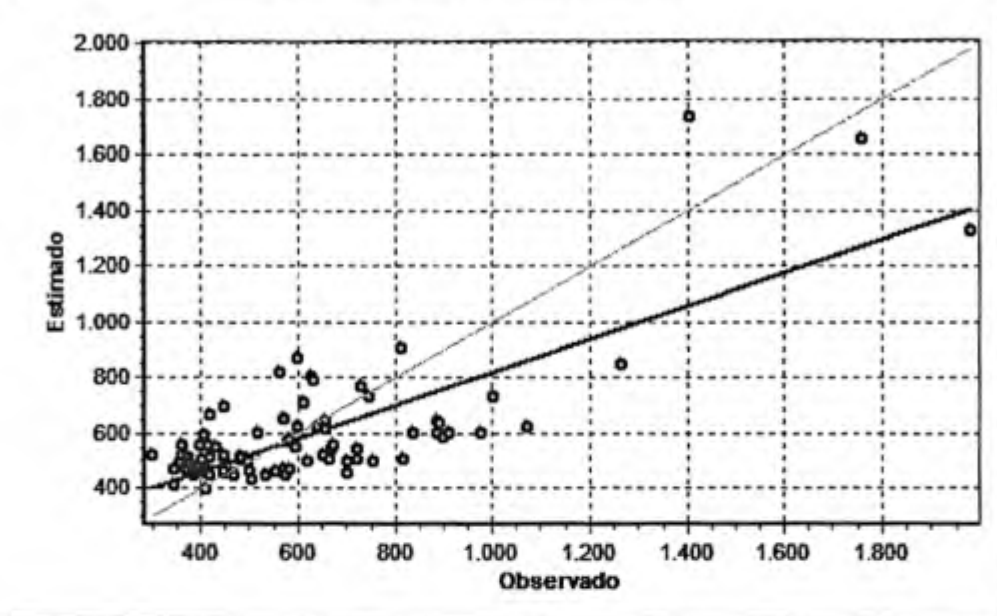
Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

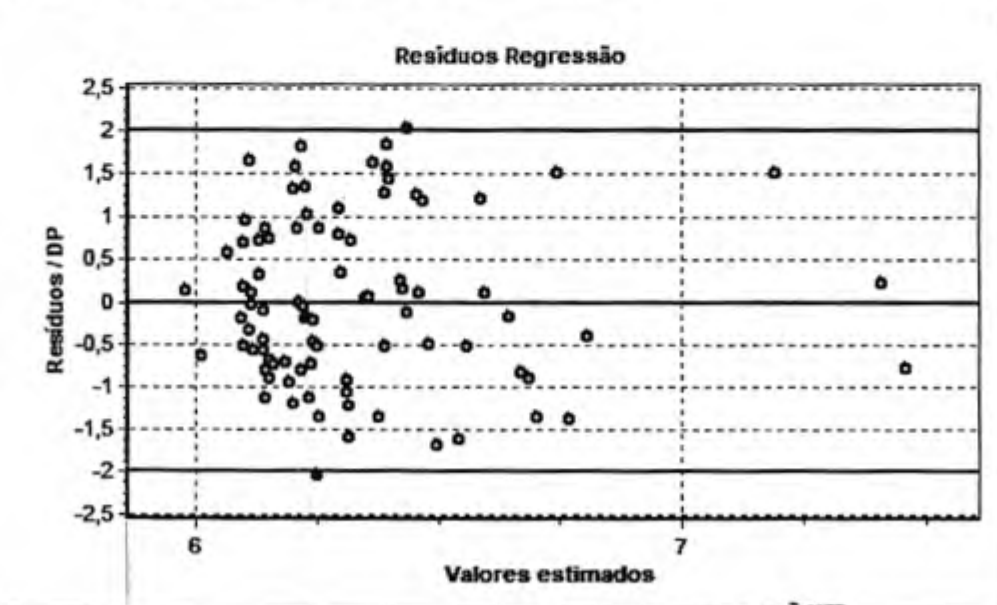
Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 67/2019

4. Gráfico de Aderência - Regressão Linear



5. Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Folha: 873
Proc.: 0205310
Ass./Dir: Sabrina S. Andrade
Cabinete do Secretário - PGE-S
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

IMÓVEL: Área de terras destinada ao Sistema Viário não implantado da Rua José de Alencar, no loteamento denominado Vila São Bernardo, nesta cidade, medindo e confrontando-se: 13,00 metros de frente com a Rua Hermínio Morandini; 28,50 metros do lado direito com o lote nº 1 da quadra nº 17 (matrícula nº 15.949); 13,00 metros nos fundos com o Condomínio Indaiá; e 28,70 metros do lado esquerdo com o lote nº 7 da quadra nº 16 (matrícula nº 20.215), perfazendo a área total de 371,80 metros quadrados; cadastrado na municipalidade local sob nº 501.963.

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.

REGISTROS ANTERIORES: Transcrição nº 1.739, de 22/04/1947, e loteamento inscrito sob nº 36, às folhas 84 do livro 8, de 30/06/1954, deste Registro. Ribeirão Preto, SP, 24 de outubro de 2016. Reinaldo Quarezemin Junior, escrevente autorizado.

AV.1/175585 - Prenotação nº 428.650, de 30/08/2016. A presente matrícula foi aberta nos termos do requerimento datado de 01/06/2016, acompanhados 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, 24 de outubro de 2016. Reinaldo Quarezemin Junior, escrevente autorizado.

Segundo Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto

Certifico e dou fé que esta certidão reproduz os atos da matrícula nº 175585; 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, 14 de março de 2019.
Selo digital: 112490363000000008041819W.

Eu, Daniel Martins Rocha, escrevente autorizado, assino.

Último ato - 1

Emolumentos R\$31,68	Estado R\$0,00	Sec. Faz.: R\$0,00	Protocolo 684398
Sinreg R\$0,00	Trib. Jca. R\$0,00	Município R\$0,00	14/03/2019
MP/R\$0,00		Total: R\$ 31,68	

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

Folhas: 02
Proc.: 02.19.9514-4
Ass. / Car.: Sabtina S. Andrade
Gabinete do Secretário - PGE-S
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

62
02.19.9514-4
Sabtina 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)

Recd. 503.003

LAUDO DE AVALIAÇÃO 40/2019

Local: RUA PEDREGULHO- QD 14/LT 14 , Loteamento: JD ESMERALDA
Setor: NORTE - Subsetor: N-12

Folhas	681
Proc.:	0240531/15
Ass.:	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. 40/2019

RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Nº 40/2019	
OBJETO	AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS	
OBJETIVO	DETERMINAÇÃO DE VALOR DE MERCADO	
SOLICITANTE	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
LOCALIZAÇÃO	RUA PEDREGULHO- QD 14/LT 14	
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 121.449,41 - CENTO E VINTE E UM MIL, QUATROCENTOS E QUARENTA E NOVE REAIS E QUARENTA E UM CENTAVOS	
DATA DA AVALIAÇÃO	16/05/2019	Folhas: 6 Proc.: 0210531/19 Ass. por: Sabrina E. Andrade Gabinete de Planejamento e Gestão Pública



Figura 01 – Identificação do imóvel e seu cadastro municipal.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

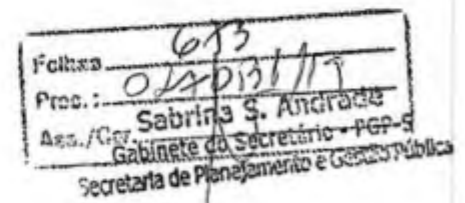
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 40/2019

I - OBJETO

O presente Laudo de Avaliação nº. 40/2019 é referente ao:			
Processo:	02.2019.009514-4		
Requerido por:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
Endereço:	RUA PEDREGULHO- QD 14/LT 14		Bairro:
			JD ESMERALDA
Sector:	NORTE	Subsector:	N-12
Cadastro Municipal do imóvel avaliando:	503.003	Matrícula do imóvel avaliando:	66.069
Proprietário do imóvel:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
OBS.:			
DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:	16/05/2019		
CÓDIGO DE CONTROLE:	2342991		
Valor venal total do lote avaliando:	R\$ 65.541,80		
Valor venal total da(s) edificação (ões) no terreno avaliando:			
Valor venal total do imóvel avaliando:	R\$ 65.541,80		
OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL			
Área Total do terreno avaliando conforme Matrícula do imóvel:	340 m ²		
Área edificada no terreno avaliando:	-		
Testada do lote avaliando (medido na via do endereço principal):	10 m		
Proximidades do imóvel avaliando:			



[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. 40/2019

II - OBJETIVO

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

METODOLOGIA

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

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

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

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

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m ²	sim
Distancia ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distancia ao polo valorizante mais próximo	sim
Polo Valorizante	Texto			sim
Setor Urbano	Numérica	Proxy	Variável de macrolocalização	sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m ²)	sim

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

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

Valor Unitário do Terreno Avaliando – VTA

Vutpa = R\$ 357,20/ m²

Valor Total do Terreno Avaliando – VTA

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

ÁREA TOTAL DO LOTE	340 m ²
--------------------	--------------------

Folhas	629/11
Proc.:	02.2019.009514-4
Ass./Ces	Sabrina S. Andrade
	Gabinete do Secretário - EGP-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. 40/2019

VALOR UNITÁRIO	R\$ 357,20/m ² .
VALOR TOTAL	R\$ 121.449,41 - CENTO E VINTE E UM MIL, QUATROCENTOS E QUARENTA E NOVE REAIS E QUARENTA E UM CENTAVOS

Valor Total do Terreno Avaliando – VTA

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

$$VTA = At \times Vutpa$$

$$VTA = 340 \times R\$ 357,20$$

VTA = R\$ 121.449,41 - CENTO E VINTE E UM MIL, QUATROCENTOS E QUARENTA E NOVE REAIS E QUARENTA E UM CENTAVOS

CONCLUSÃO

O valor do imóvel avaliando, em 16/05/2019, localizado na RUA PEDREGULHO- QD 14/LT 14 , loteamento JD ESMERALDA , setor NORTE, em Ribeirão Preto, **R\$ 121.449,41 - CENTO E VINTE E UM MIL, QUATROCENTOS E QUARENTA E NOVE REAIS E QUARENTA E UM CENTAVOS.**

III - ENCERRAMENTO

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

Ribeirão Preto, 16/05/2019.

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


Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA

CREA nº 5061398010


Eng. Civil JORGE ALBERTO PELLEGRINI ARMENIO

CREA nº 5061778401

Arq. Urb. JOSÉ ANTONIO LANCHOTI

CAU nº A15941-7

Folhas	625
Proc.º	027052/17
Ass./Car.	Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - 100-5	
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. 40/2019

ANEXOS

1. **AMOSTRAS:** para a aplicação da inferência estatística foi obtido uma amostra significativa de dados. Neste trabalho de avaliação foram selecionados 124 elementos de pesquisa de dados de lotes de terrenos à venda ou vendidos na região circunvizinha ao imóvel avaliando, cujas características principais encontram-se relacionadas abaixo:

Bairro	Endereço	Área total (m ²)	Distância ao polo valorizante (km)	Polo Valorizante	Setor Urbano	Valor unitário (R\$/m ²)	
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	140,68
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 Garcia	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 Garcia	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 Itau	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	500	2,52	Centro/Catedral	3	360
28	Jd Recreio	Rua Favreiro	500	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 Faveliro	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	Pianalto 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 Patócinlo	1200	1,97	Centro/Catedral	3	450
55	Jd Angelo Jurca	Rua Galeor Montefeltro	320	6,04	Centro/Catedral	2	464,06
56	Monte Alegre	Rua Noac 564	540	3,5	Centro/Catedral	0	466,67



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 40/2019

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	230	3,34	Centro/Catedral	3	651,72
83	Jd Canadá	Avenida Ottawa	1960	2,94	Centro/Catedral	4	656,25
84	Vila Tibério	Rua Dr. Jorge Lobato	967	1,67	Centro/Catedral	2	658,73
85	Palmares	Rua Antonio Zanellato	292	3,02	Centro/Catedral	2	665,82
86	Res Flórida	Rua Adércia Machado	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 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 Êrcole 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. 40/2019

2. Relatório Estatístico - Regressão Linear

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

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

4) Estatísticas:

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

5) Normalidade dos resíduos:

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

6) Outliers do modelo de regressão:

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

7) Análise da variância:

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

8) Equação de regressão:

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

• Função estimativa (moda):

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

• Função estimativa (mediana):

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

• Função estimativa (média):

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

Polícia
 Pres.: *S. S. Andrade*
 Aux.: Gabinete do Secretário - PGP-S
 Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

[Handwritten signatures and marks]



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 40/2019

9) Testes de Hipóteses:

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

10) Correlações Parciais:

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

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

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

Folhas 02/03/19
Pro.: 02/03/19
Ass./Cez. Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - PGP-5
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. 40/2019

3. Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

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

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	17
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	

Grau de Fundamentação do Laudo	III
--------------------------------	-----

Petisco: 480
 Pro.: 02/03/19
 Ass.: Subst. St. Andréada
 Gabinete do Secretário - PGP-6
 Secretaria de Planejamento e Gestão Pública



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

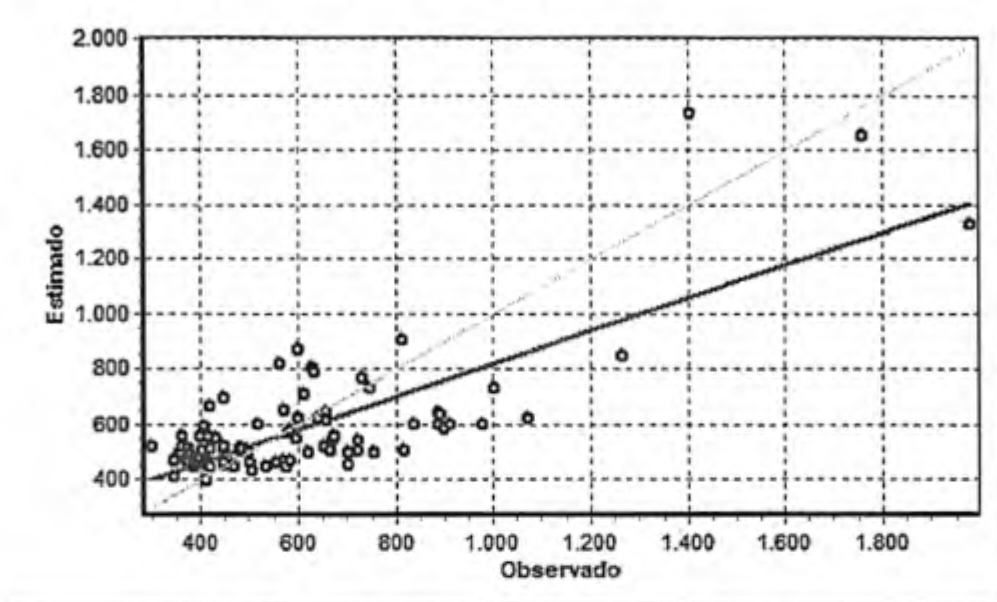
Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

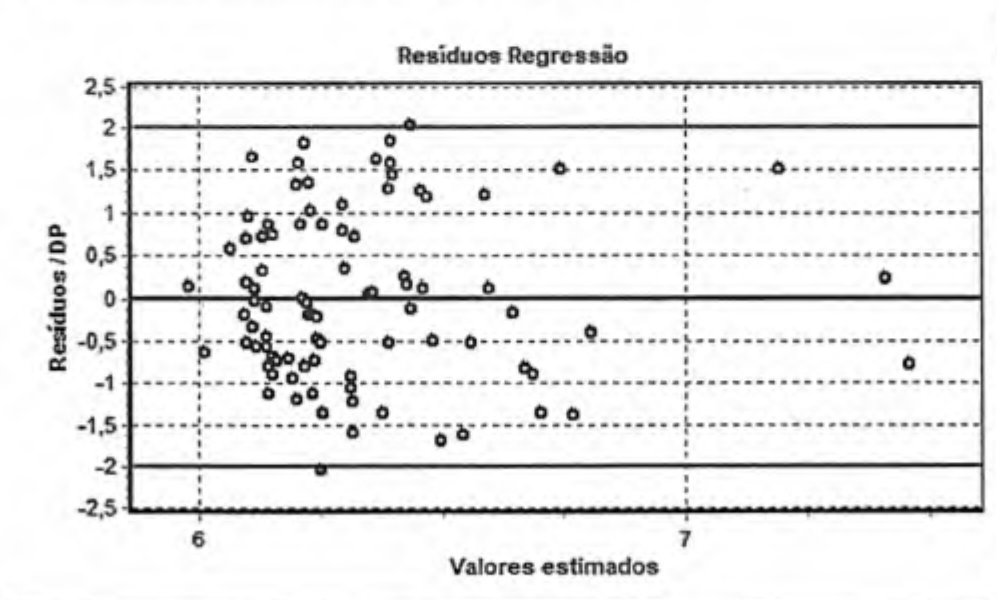
Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 40/2019

4. Gráfico de Aderência - Regressão Linear



5. Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Folha: 681
Proc.: 02003/15
Ass./Coor. 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. 40/2019

Modelo:

PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO

Data de Referência:

segunda-feira, 13 de maio de 2019

Informações Complementares: VALOR DE MERCADO

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 340,00
- Distancia ao polo valorizante = 8,90
- Setor Urbano = 1,00

- Bairro = JD ESMERALDA
- Endereço = RUA PEDREGULHO Q 14 LOTE 14 JD ESMERALDA
- Polo Valorizante = Centro/Catedral

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

•Valor Unitário

- Mínimo (6,78%) = 357,20
- Médio = 383,18
- Máximo (7,27%) = 411,05

•Valor Total

- Mínimo = 121.449,41
- Médio = 130.281,28
- Máximo = 139.755,40

•Intervalo Predição

- Mínimo = 91.532,75
- Máximo = 185.433,20
- Mínimo (29,74%) = 269,21
- Máximo (42,33%) = 545,39

•

• Campo de Arbitrio

- RL Mínimo = 325,70
- RL Máximo = 440,66

Folha: 684
Proc.: 02003/17
Ass./Dir. Sabrina S. Andrade
Cabinete do Secretário - PGP-S
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

IMÓVEL: UM TERRENO URBANO, situado nesta cidade, com frente para a Rua Pedregulho, constituído pelo lote nº 14, da quadra nº 14, do Jardim Esmeralda, medindo 10,00 metros de frente e fundos, por 34,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, encerrando uma área de 340,00 m², confrontando pelo lado direito de quem de frente olha para o terreno, com o lote nº 15, do outro lado com a Rua Barretos, com a qual faz esquina e nos fundos com parte do lote nº 12. Cadastrado na Prefeitura Municipal local, sob nº 80.096.-

PROPRIETÁRIO: ERNESTO DE MELLO KUJAWSKI, CIC nº 010.344.808/00, brasileiro, proprietário, domiciliado nesta cidade.-

TÍTULO AQUISITIVO: Transcrito sob nº 1.555, em 17/12/1946 e loteamento inscrito sob nº 24, neste Cartório.-
Ribeirão Preto, 29 de janeiro de 1.996. O Escr. Aut _____
Paulo de Tarso Oliveira.-

AV.1/66069 (CASAMENTO)

Conforme Mandado de 08 de março de 1.993 e Auto de Penhora de 23 de fevereiro de 1.994, expedidos pelo Cartório do Anexo Fiscal II e procedentes pelo Juízo de Direito do Anexo Fiscal II, desta Comarca, extraído dos autos nº 3.137/90 e fotocópia da certidão do Cartório de Registro Civil do 34º Subdistrito da Capital deste Estado, já microfilmada neste Cartório, é feita esta averbação para constar que o proprietário ERNESTO DE MELLO KUJAWSKI, casou-se no regime da comunhão de bens, anteriormente à Lei 6.515/77, com GUIOMAR DE SALLES PENTEADO, a qual passou a assinar-se GUIOMAR DE SALLES PENTEADO DE MELLO KUJAWSKI.-

Ribeirão Preto, 29 de janeiro de 1.996. O Escr. Aut _____
Paulo de Tarso Oliveira.-

AV.2/66069 (ÓBITO)

Conforme Mandado de 08 de março de 1.993 e Auto de Penhora de 23 de fevereiro de 1.994, expedidos pelo Cartório do Anexo Fiscal II e procedentes pelo Juízo de Direito do Anexo Fiscal II, desta Comarca, extraído dos autos nº 3.137/90, e fotocópia da certidão de óbito, já microfilmada neste Cartório, é feita esta averbação para constar o falecimento do proprietário ERNESTO DE MELLO KUJAWSKI, ocorrido em 30 de agosto de 1.988, nesta cidade.-

Ribeirão Preto, 29 de janeiro de 1.996. O Escr. Aut _____
Paulo de Tarso Oliveira.-

(continua no verso)

66
02-19-95144

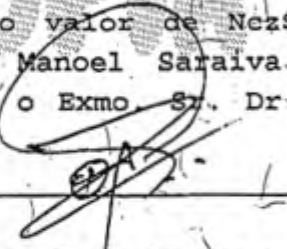
Escritório: _____
Serviço: _____
Assessoria: _____
Secretaria: _____

Fls. 683
Pres.: _____
Ass. Gerente S. Andrade
Comitê de Controle - PGP'S
Cota de Planejamento e Gestão Pública



MATRÍCULA
66069FICHA
01
VERSO**R.3/66069 (PENHORA)**

Conforme Mandado de 08 de março de 1.993 e Auto de Penhora de 23 de fevereiro de 1.994, expedidos pelo Cartório do Anexo Fiscal II e procedentes pelo Juízo de Direito do Anexo Fiscal II, desta Comarca, extraído dos autos nº 3.137/90 da ação de execução fiscal movida pela **PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO** contra o Espólio de **ERNESTO DE MELLO KUJAWSKI c/c Fioravante Gaspar**, **FOI PENHORADO** a favor da **PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO**, o imóvel objeto da presente matrícula, para garantia da execução no valor de Rcz\$ 123,58 (26/03/90). Foi nomeado depositário, o Sr. Manoel Saraiva. Funciona no feito como Juiz de Direito em exercício, o Exmo. Sr. Dr. Vinicius Rodrigues Vieira.

Ribeirão Preto, 29 de janeiro de 1.996. O Escr. Aut. 
Paulo de Tarso Oliveira.

R.4/66069 (PENHORA)

Conforme mandado de 18 de agosto de 1995, acompanhado de contrafé e auto de penhora de 07 de fevereiro de 1996, expedido pelo Cartório do Serviço Anexo Fiscal II e precedente pelo Juízo de Direito do Anexo Fiscal II, desta Comarca, extraído dos autos de nº 1.399/93 da ação de Execução Fiscal movida pela **PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO** contra o Espólio de **ERNESTO DE MELLO KUJAWSKI c/c Fioravante Gaspar**, foi determinado a proceder a penhora do imóvel objeto da presente matrícula, à favor do exequente, para garantia da execução no valor de Cr\$ 926.500,40. Foi nomeado fiel depositário, **MANOEL SARAIVA**. Funciona no feito como Juiz de Direito, o Exmo. Sr. Dr. **VINÍCIUS RODRIGUES VIEIRA**.

Ribeirão Preto, 26 de fevereiro de 1996. O Escr. Aut. 
Luiz Antonio da Silva.

R.5/66069 (PENHORA)

Conforme mandado de 30 de outubro de 1996, acompanhado de auto de penhora de 03 de janeiro de 1997, expedido pelo Cartório do Serviço Anexo das Fazendas I e precedente pelo Juízo de Direito do Serviço Anexo das Fazendas I, desta Comarca, extraído dos autos nº 18.976/94 de Execução Fiscal movida pela **PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO** contra o Espólio de **ERNESTO DE MELLO KUJAWSKI c/c Fioravante Gaspar**, foi determinado a proceder a **PENHORA** do imóvel desta matrícula, à favor da exequente, para garantia da execução no valor de R\$ 18,34.

(continua ficha 02)

Foi nomeado fiel depositário, **MANOEL SARAIVA**. Funciona no feito, como Juiz de Direito, o Exmo. Sr. Dr. **RODRIGO LOBATO JUNQUEIRA ENOUT**.

Ribeirão Preto, 07 de janeiro de 1997. O Escr. Aut. *[Assinatura]*
Luiz Antonio da Silva.-

AV. 6/66069 (CANCELAMENTO)

Fica cancelado o R.5/66069, referente a penhora, em cumprimento ao mandado de 03 de novembro de 1998, passado pelo Cartório do Serviço Anexo das Fazendas I e assinado pelo Juízo de Direito do Serviço Anexo das Fazendas I, desta Comarca, extraído dos autos de execução fiscal, nº 18976/94, que a **PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO**, promoveu contra **ESPÓLIO DE ERNESTO DE MELLO KUJAWSKI C/C FIORAVANTE GASPAR**.

Ribeirão Preto, 25 de novembro de 1998. A Escr. Aut. *[Assinatura]*
Cláudia F. de Lima dos Santos.-

AV. 7/66069 (CANCELAMENTO)

Fica cancelado o R.3/66069, referente a penhora, em cumprimento ao mandado expedido em 03 de maio de 1.999, pelo Juízo de Direito do Serviço Anexo das Fazendas II desta Comarca, nos autos nº 3137/90 de execução fiscal movida pela Prefeitura Municipal local, contra o Espólio de Ernesto de Mello Kujawski, que determinou este cancelamento.-

Ribeirão Preto, 14 de maio de 1.999. A Escr. Aut. *[Assinatura]*
Egídia Beatriz L. de Moraes.-

R. 8/66069 (PENHORA)

Conforme auto de penhora expedido em 27 de março de 2001, pelo Cartório do Serviço Anexo das Fazendas I e procedente pelo Juízo de Direito do Serviço Anexo das Fazendas I, desta comarca, extraído dos autos nº 2707/96, da ação de execução fiscal movida por **DURSARP DEPARTAMENTO DE URBANIZAÇÃO E SANEAMENTO DE RIBEIRÃO PRETO**, contra o Espólio de **ERNESTO DE MELLO KUJAWSKI c/c FIORAVANTE GASPAR**, o imóvel desta matrícula, foi **PENHORADO** a favor do exequente, para garantia da execução no valor de R\$ 691,22. Foi nomeado depositário, Vera Lucia Zanetti. Funciona no feito como Juiz de Direito, o Exmo. Sr. Dr. Marcos Therezeno Martins.-

Ribeirão Preto, 04 de abril de 2001. O Esc. Aut. *[Assinatura]*
LUIZ ANTONIO DA SILVA.-

(continua no verso)

Folhas: 02 19 9514-9
Proc. 02 19 9514-9
Assessoria de Registro
Secretaria de Planejamento e Custódia Pública

Folhas: 02 19 9514-9
Proc. 02 19 9514-9
Assessoria de Registro
Secretaria de Planejamento e Custódia Pública



MATRÍCULA

66069

FICHA

02

VERSO

AV. 9/66069 (CANCELAMENTO)

Fica cancelado o R.4/66069, referente a penhora, em cumprimento ao mandado expedido em 24 de julho de 2001, pelo Cartório do Serviço Anexo das Fazendas II e assinado pelo Juízo de Direito do Serviço Anexo das Fazendas II desta comarca, extraído dos autos de execução fiscal nº 1.399/93, movida pela PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO contra o Espólio de ERNESTO DE MELLO KUJAWSKI c/c Fioravante Gaspar, que determinou proceder este cancelamento.-

Ribeirão Preto, 06 de agosto de 2001. O Escr. Aut. _____

Paulo de Tarso Oliveira.-

R.10/66069 (ADJUDICAÇÃO)

Conforme carta de adjudicação expedida em 24 de julho de 2001, pelo Cartório do Serviço Anexo das Fazendas II, assinado pelo Juízo de Direito do Serviço Anexo das Fazendas II desta comarca, homologada por sentença de 27 de dezembro de 2000, transitada em julgado em 24 de julho de 2001, extraída dos autos nº 1399/93 da ação de execução fiscal movida pela PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO, contra o ESPÓLIO DE ERNESTO DE MELLO KUJAWSKI, foi ADJUDICADO à PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO, o imóvel desta matrícula, pelo valor de R\$4.500,00. Será emitida a DOI.-

Ribeirão Preto, 06 de novembro de 2001. O Escr. Aut. _____

EGÍDIA BEATRIZ L. DE MORAES.-

AV.11/66069 (CANCELAMENTO)

Fica cancelado o R.8/66069, referente a penhora, em cumprimento ao mandado expedido em 09 de janeiro de 2003, pelo Cartório do Serviço Anexo das Fazendas I e assinado pelo Juízo de Direito do Serviço Anexo das Fazendas I desta comarca, extraído dos autos de execução fiscal nº 2707/96, movida pelo DEPARTAMENTO DE URBANIZAÇÃO E SANEAMENTO DE RIBEIRÃO PRETO contra o Espólio de ERNESTO DE MELLO KUJAWSKI c/c Fioravante Gaspar, que determinou proceder este cancelamento.-

Ribeirão Preto, 10 de abril de 2003. O Escr. Aut. _____

Paulo de Tarso Oliveira.-

AV.12/66069 - Prenotação nº 209.563, de 30/07/2003. (CANCELAMENTO).

Fica cancelada a penhora objeto do R.4/66069, em cumprimento ao mandado judicial expedido em 17/07/2003 pelo Juízo de Direito do II Anexo Fiscal das Fazendas da comarca de Ribeirão Preto, extraído dos autos nº 1399/93 da ação de execução fiscal requerida pela PREFEITURA MUNICIPAL

(continua ficha 03)



DE RIBEIRÃO PRETO contra Espólio de ERNESTO DE MELLO KUJAWSKI c/c FIORAVANTE GASPAR. Ribeirão Preto, 05 de agosto de 2003. O Of.º Subst.º

Geraldo Jairo de Souza Geraldo Jairo de Souza.

Segundo Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto

Certifico e dou fé que esta certidão reproduz os atos da matrícula nº 66069; 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, 14 de março de 2019.

Selo digital: 1124903C3000000080416190.

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

Último ato - 12

Emolumentos R\$31,68	Estado R\$0,00	Sec. Faz.: R\$0,00	 Protocolo 684398 14/03/2019
Sinoreg R\$0,00	Trib. Jca. R\$0,00	Município R\$0,00	
MP R\$0,00		Total: R\$ 31,68	

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

COPIA

685

Proto.: *[assinatura]*

Ass./Car. **Sabrina S. Andrade**

Gabinete de Secretária - DGR-3

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

68

Folhas: 02-19 9514-9

Pro.: *[assinatura]*

Ass.: *[assinatura]*

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública



COPIA

COPIA

COPIA

COPIA

COPIA

COPIA

EM BRANCO

COPIA

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)

caud - 504 439

LAUDO DE AVALIAÇÃO 54/2019

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

Folha	256
Proc.:	02203117
Ass:	Sabrina 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. 54/2019

RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Nº 54/2019	
OBJETO	AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS	
OBJETIVO	LICITAÇÃO	
SOLICITANTE	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
LOCALIZAÇÃO	AV. DEP. SERGIO CARDOSO DE ALMEIDA	
PROPRIETÁRIO	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
AVALIADORES	Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA	CREA nº 5061398010
	Arq. Urb. JOSÉ ANTONIO LANCHOTI	CAU nº A15941-7
	Eng. Civil JORGE A. PELLEGRINI ARMENIO	CREA nº 5061770401
VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO	R\$ 272.568,12 - Duzentos e setenta e dois mil e quinhentos e sessenta e oito reais e doze centavos	
DATA DA AVALIAÇÃO	16/05/2019	



Figura 01 – Identificação do imóvel e seu cadastro municipal.

Desenhado por: Geórgio Ribeiro Freire

Folha nº	02/053/11
Proc. nº	
Ass./C.º	Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - PGP-S	
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública	



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

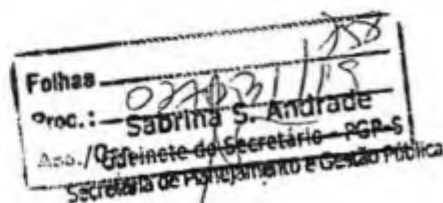
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 54/2019

I - OBJETO

O presente Laudo de Avaliação nº. 54/2019 é referente ao:			
Processo:	02.2019.009514-4		
Requerido por:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
Endereço:	AV. DEP. SERGIO CARDOSO DE ALMEIDA		Bairro:
	OLHOS D'ÁGUA II		
Setor:	SUL	Subsetor:	S-09
Cadastro Municipal do imóvel avaliando:	504.439	Matrícula do imóvel avaliando:	136.604
Proprietário do imóvel:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
OBS.:			
DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:	16/05/2019		
CÓDIGO DE CONTROLE:	2343629		
Valor venal total do lote avaliando:	R\$ 148.859,76		
Valor venal total da(s) edificação (ões) no terreno avaliando:			
Valor venal total do imóvel avaliando:	R\$ 148.859,76		
OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL			
Área Total do terreno avaliando conforme Matrícula do imóvel:	614,26 m ²		
Área edificada no terreno avaliando:	-		
Testada do lote avaliando (medido na via do endereço principal):	33,96 m		
Proximidades do imóvel avaliando:			





Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 54/2019

II - OBJETIVO

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

METODOLOGIA

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

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

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

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

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Área total do imóvel medida em m ²	sim
Distancia ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distancia ao polo valorizante mais próximo	sim
Polo Valorizante	Texto			sim
Setor Urbano	Numérica	Proxy	Variável de macrolocalização	sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Área total (m ²)	sim

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

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

Valor Unitário do Terreno Avaliando – VTA

Vutpa = R\$ 443,73/ m²

Valor Total do Terreno Avaliando – VTA

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

ÁREA TOTAL DO LOTE	614,26 m ²
VALOR UNITÁRIO	R\$ 443,73/m ²

Folhas	159
Proc.:	027031/R
Ass.:	Gab. 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. 54/2019

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

Valor Total do Terreno Avaliando – VTA

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

$VTA = At \times Vutpa$

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

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

CONCLUSÃO

O valor do imóvel avaliando, em 16/05/2019, localizado na AV. DEP. SERGIO CARDOSO DE ALMEIDA, loteamento OLHOS D'ÁGUA II, setor SUL, em Ribeirão Preto, **R\$ 272.568,12 - Duzentos e setenta e dois mil e quinhentos e sessenta e oito reais e doze centavos.**

III - ENCERRAMENTO

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

Ribeirão Preto, 16/05/2019.

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

Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA

CREA nº 5061398010

Eng. Civil JORGE ALBERTO PELLEGRINI ARMENIO

CREA nº 5061770401

Arq. Urb. JOSÉ ANTONIO LANCHOTI

CAU nº A15941-7

Folhas	360
Proc.:	0210531/19
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. 54/2019

ANEXOS

1. **AMOSTRAS:** para a aplicação da inferência estatística foi obtido uma amostra significativa de dados. Neste trabalho de avaliação foram selecionados 124 elementos de pesquisa de dados de lotes de terrenos à venda ou vendidos na região circunvizinha ao imóvel avaliando, cujas características principais encontram-se relacionadas abaixo:

Bairro	Endereço	Área total (m ²)	Distância ao polo valorizante (km)	Polo Valorizante	Sector Urbano	Valor unitário (R\$/m ²)	
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 Deffina	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 Rocci	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 Grife	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	4,99	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 Itanhém	340	4,98	Centro/Catedral	2	450
54	Campos Elíseos	Rua Patrocínio	1200	1,97	Centro/Catedral	3	450
55	Jd Angelo Jurca	Rua Galvão Monteiro	320	6,04	Centro/Catedral	2	464,06
56	Monte Alegre	Rua Noad	340	3,5	Centro/Catedral	0	466,67

Ger. 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. 54/2019

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 Lúcio 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 Cerril	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 Uma	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 Canadé	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 Álvaro 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. Góldo Agulo	1615	4,83	Centro/Catedral	2	900
103	Centro	Rua Amador Bueno	345	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	992	2,21	Centro/Catedral	3	977,91
108	Centro	Rua Amador Bueno	992	0,66	Centro/Catedral	4	991,26
109	Campos Elíseos	Rua Marques de Pombal	483	2,15	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 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 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. 54/2019

2. Relatório Estatístico - Regressão Linear

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

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

4) Estatísticas:

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

5) Normalidade dos resíduos:

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

6) Outliers do modelo de regressão:

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

7) Análise da variância:

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

8) Equação de regressão:

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

• Função estimativa (moda):

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

• Função estimativa (mediana):

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

• Função estimativa (média):

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

Folhas: 03/11/19
 Proc.: Sabrina S. Andrade
 Ass./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. 54/2019

9) Testes de Hipóteses:

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

10) Correlações Parciais:

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

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

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

Folhas: 204
Proc.: 02403115
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. 54/2019

3. Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

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

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	17
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				III

Folha 01 de 01
Proc.: 00000000000
Ass./Car. Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - PGR-S
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

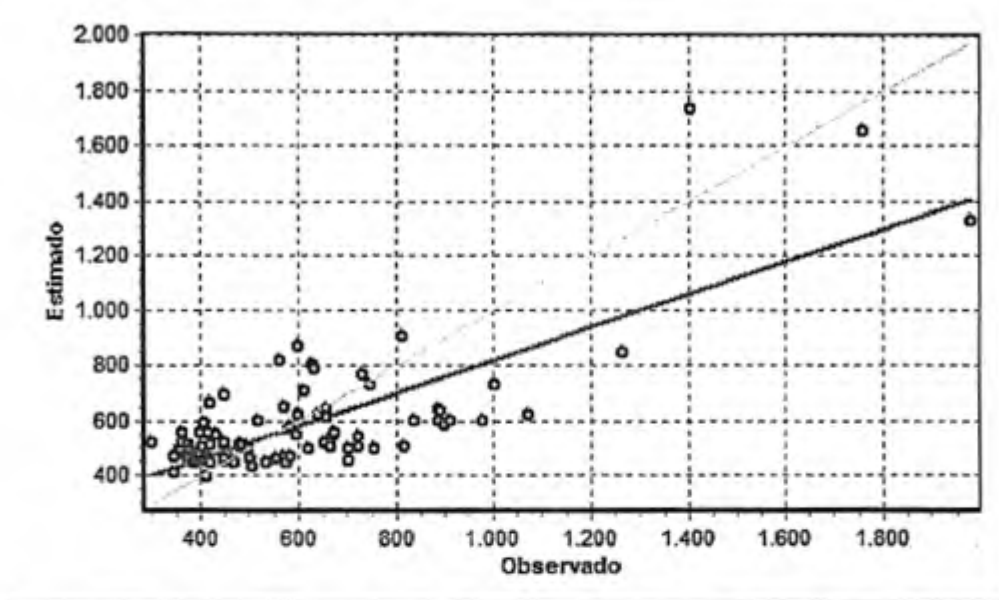
Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

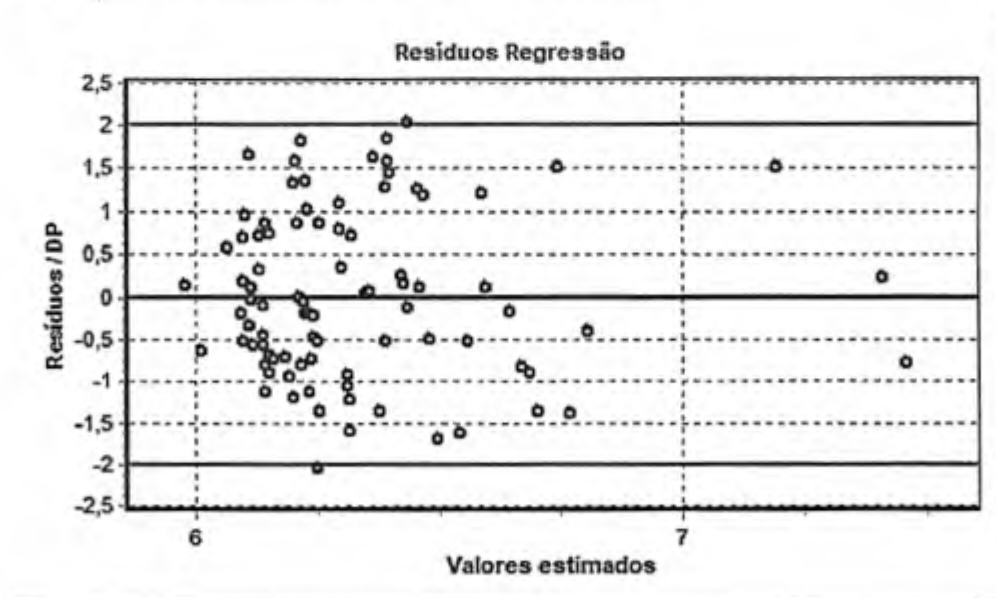
Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 54/2019

4. Gráfico de Aderência - Regressão Linear



5. Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Feito em _____
Proc.: 07403117
Ass./Cat: SODRINA S. ANDRÉ
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. 54/2019

Modelo:

PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO

Data de Referência:

segunda-feira, 13 de maio de 2019

Informações Complementares: VALOR DE MERCADO

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 614,26
- Distancia ao polo valorizante = 8,10
- Setor Urbano = 4,00

- Bairro = OLHOS D'ÁGUA II
- Endereço = AV DEP SERGIO CARDOSO DE ALMEIDA
- Polo Valorizante = Centro/Catedral

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

•Valor Unitário

- Mínimo (9,28%) = 443,73
- Médio = 489,14
- Máximo (10,23%) = 539,18

•Valor Total

- Mínimo = 272.568,12
- Médio = 300.456,13
- Máximo = 331.197,53

•Intervalo Predição

- Mínimo = 209.746,52
- Máximo = 430.395,17
- Mínimo (30,19%) = 341,46
- Máximo (43,25%) = 700,67
-
- Campo de Arbitrio
- RL Mínimo = 415,76
- RL Máximo = 562,51

Folhas	165
Proc.:	027031/17
Ass.:	Cristina S. Andrade
Gabinete do Secretário - PGP-5	
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública	

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

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

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

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

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

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

Folha: *0292/15*
Proc.: *SODIMA S. ANDRADE*
Ass.: *Gabinete do Secretário*

72
02.11.15
9544-4
Ass.: *[Assinatura]*
Agência: *[Assinatura]*
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública



136604

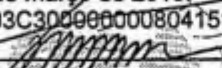
01



Segundo Oficial de Registro
de Imóveis - Ribeirão Preto

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

Ribeirão Preto, 14 de março de 2019.
Selo digital: 1124903C30090000080415192.

Eu,  Daniel Martins Rocha, escrevente autorizado, assino.

Último ato: 2

Emolumentos R\$31,68

Estado R\$0,00

Sec. Faz.: R\$0,00



Protocolo 684398

Sinôreg R\$0,00

Trib. Jca. R\$0,00

Município R\$0,00

14/03/2019

MP R\$0,00

Total: R\$31,68

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)

cad. 504.761

LAUDO DE AVALIAÇÃO 41/2019

Local: Rua Antonio Vieira Moreno de Alagão, Loteamento: JD JOÃO PONTIM
Setor: SUL - Subsetor: S-09

Folhas	685
Proc.:	0170231/17
Ass. / C.:	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. 41/2019

RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Nº 41/2019	
OBJETO	AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS	
OBJETIVO	DETERMINAÇÃO DE VALOR DE MERCADO	
SOLICITANTE	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
LOCALIZAÇÃO	Rua Antonio Vieira Moreno de Alagão	
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 796.516,18	
DATA DA AVALIAÇÃO	16/05/2019	<p>Folhas: 688 Proc.: 07057115 Ass./Car. Sabrina S. Andrade Gabinete do Secretário - PGE-S Secretaria de Planejamento e Gestão Pública</p>



Figura 01 – Identificação do imóvel e seu cadastro municipal.

I - OBJETO

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

2/12



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 41/2019

O presente Laudo de Avaliação nº. 41/2019 é referente ao:			
Processo:	02.2019.009514-4		
Requerido por:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
Endereço:	Rua Antonio Vieira Moreno de Alagão	Bairro:	
		JD JOÃO PONTIM	
Setor:	SUL	Subsetor:	S-09
Cadastro Municipal do imóvel avaliando:	504.761	Matrícula do imóvel avaliando:	149.978
		Proprietário do imóvel:	
PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO			
OBS.:			
DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:			16/05/2019
CÓDIGO DE CONTROLE:			2343113
Valor venal total do lote avaliando:			R\$ 779.528,18
Valor venal total da(s) edificação (ões) no terreno avaliando:			
Valor venal total do imóvel avaliando:			R\$ 779.528,18
OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL			
Área Total do terreno avaliando conforme Matrícula do imóvel:			1.751,67 m ²
Área edificada no terreno avaliando:			-
Testada do lote avaliando (medido na via do endereço principal):			34,82 m
Proximidades do imóvel avaliando:			

Folhas 651
Proc.: 02203113
Ass.: Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - PGP-S
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

II - OBJETIVO



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 41/2019

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

METODOLOGIA

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

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

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

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

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m ²	sim
Distância ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distancia ao polo valorizante mais próximo	sim
Polo Valorizante	Texto			sim
Sector Urbano	Numérica	Proxy	Variável de macrolocalização	sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m ²)	sim

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

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

Valor Unitário do Terreno Avaliando – VTA

Vutpa = R\$ 454,72/ m²

Valor Total do Terreno Avaliando – VTA

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

ÁREA TOTAL DO LOTE	1.751,67 m ²
VALOR UNITÁRIO	R\$ 454,72/m ²

Folhas 690
Proc. : 02.2019.009514-4
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. 41/2019

VALOR TOTAL	R\$ 796.516,18
-------------	----------------

Valor Total do Terreno Avaliando – VTA

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

$$VTA = At \times Vutpa$$

$$VTA = 1.751,67 \times R\$ 454,72$$

$$VTA = R\$ 796.516,18$$

CONCLUSÃO

O valor do imóvel avaliando, em 16/05/2019, localizado na Rua Antonio Vieira Moreno de Alagão, loteamento JD JOÃO PONTIM, setor SUL, em Ribeirão Preto, **R\$ 796.516,18**.

III - ENCERRAMENTO

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

Ribeirão Preto, 16/05/2019.

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

Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA

CREA nº 5061398010

Eng. Civil JORGE ALBERTO PELLEGRINI ARMENIO

CREA nº 5061770401

Arq. Urb. JOSÉ ANTONIO LANCHOTI

CAU nº A15941-7

Folhas:	671
Proc.:	02031/19
Ass.:	Carolina G. Andrade
Gerente do Setor - AGRS	
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública	

ANEXOS

1. **AMOSTRAS:** para a aplicação da inferência estatística foi obtido uma amostra significativa de dados. Neste trabalho de avaliação foram selecionados 124 elementos de pesquisa de dados de lotes de terrenos à venda ou vendidos na região circunvizinha ao imóvel avaliando, cujas características principais encontram-se



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 41/2019

relacionadas

abaixo:

Bairro	Endereço	Área total (m²)	Distância do polo valorizante (km)	Polo Valorizante	Setor Urbano	Valor unitário (R\$/m²)	
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 Riodi	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 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 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	1682	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	1682	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 Jura	Rua Galoar Montefeltro	320	6,04	Centro/Catedral	2	464,06
56	Monte Alegre	Rua Noac 564	340	3,5	Centro/Catedral	0	466,67

Folha: 692
Proc.: 0120119
Ass.: Sabrina de 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. 41/2019

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 Nloac	540	3,23	Centro/Catedral	2	483,33
60	Pq Industrial Lagoinha	Rua Marechal Mascarenhas de Morais	420	4,71	Centro/Catedral	3	497,14
61	Monte Alegre	Rua Maracaju	540	3,74	Centro/Catedral	2	498,33
62	Planalto Verde	Rua Luz Dal Porto	250	4,7	Centro/Catedral	2	500,4
63	Jd Marchesi	Rua Ludo 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 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	940	1,69	Centro/Catedral	4	750
94	Monte Alegre	Rua Coronel Camargo	297	3,11	Centro/Catedral	2	757,58
95	Jd Salgado Filho	Rua Jacarei	337	6,93	Centro/Catedral	1	778,1
96	República	Avenida Alvaro de Lima	1018	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 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	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 Facel 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

7/12
[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. 41/2019

2. Relatório Estatístico - Regressão Linear

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

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

4) Estatísticas:

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

5) Normalidade dos resíduos:

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

6) Outliers do modelo de regressão:

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

7) Análise da variância:

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

8) Equação de regressão:

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

• Função estimativa (moda):

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

• Função estimativa (mediana):

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

• Função estimativa (média):

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

Folhas: 6/11
Proc.: 021932115
Ass./Car: Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - PGPDS
Secretaria de Planejamento e Gestão Púb

AS



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 41/2019

9) Testes de Hipóteses:

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

10) Correlações Parciais:

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

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

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

615
Folhas
Prop. 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. 41/2019

3. Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

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

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	17
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	

Grau de Fundamentação do Laudo

676
 Folhas: 01/001/13
 Proc.:
 Ass./Car. Sabrina S. Andrade
 Gabinete do Secretário - RCP-5
 Secretaria de Planejamento e Gestão Pública



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

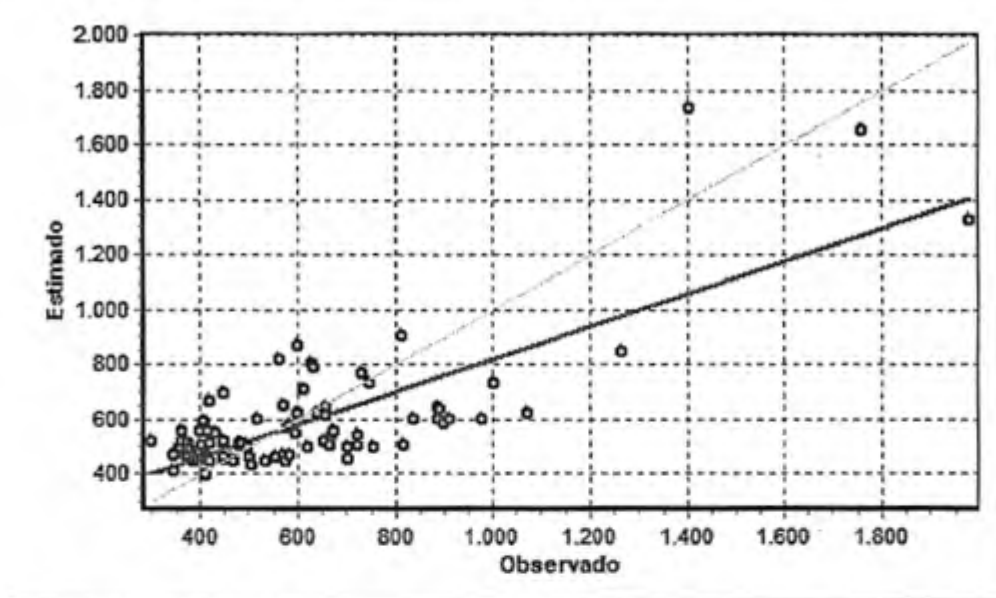
Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

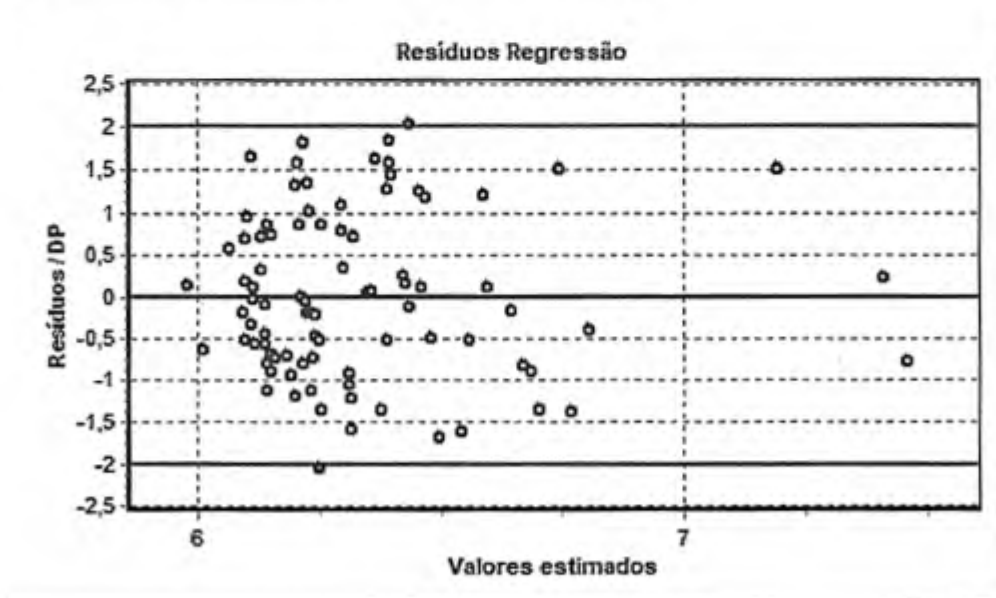
Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 41/2019

4. Gráfico de Aderência - Regressão Linear



5. Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Folhas: 678
Proc.: 027031/15
Ass.: Car. Sabrina S. Andrade
Gabinete da 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. 41/2019

Modelo:

PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO

Data de Referência:

segunda-feira, 13 de maio de 2019

Informações Complementares: VALOR DE MERCADO

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 1.751,67
- Distancia ao polo valorizante = 11,80
- Setor Urbano = 2,00

- Bairro = JD JOÃO PONTIM
- Endereço = Rua Antonio Vieira Moreno de Alagão
- Polo Valorizante = Centro/Catedral

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

•Valor Unitário

- Mínimo (11,62%) = 454,72
- Médio = 514,53
- Máximo (13,15%) = 582,20

•Valor Total

- Mínimo = 796.516,18
- Médio = 901.279,23
- Máximo = 1.019.821,39

•Intervalo Predição

- Mínimo = 624.193,52
- Máximo = 1.301.366,03
- Mínimo (30,74%) = 356,34
- Máximo (44,39%) = 742,93

• Campo de Arbitrio

- RL Mínimo = 437,35
- RL Máximo = 591,70

Folhas	678
Proc.:	071031/13
Ass./Car.	Sabrina S. Andrade Gabinete do Secretário - PGP-S Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

IMÓVEL: Área de terra destinada à Área Patrimonial do loteamento denominado Jardim João Pontin, no distrito de Bonfim Paulista, nesta cidade, com frente para o Balão de Retorno no prolongamento da Rua Antônio Vieira Moreno de Alagão, com a seguinte descrição: inicia no marco localizado no alinhamento predial do Balão de Retorno no prolongamento da Rua Antônio Vieira Moreno de Alagão, junto a divisa do loteamento Recanto das Flores; daí, segue por esta divisa com rumo 80°27' SW e distância de 29,60 metros; daí, deflete à direita e segue com o rumo 24°00'12" NE e distância de 98,74 metros, confrontando com os lotes nºs 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16 da quadra nº 2; daí, deflete à direita e segue com o rumo 47°41' SE e distância de 23,17 metros, confrontando com o Sistema de Lazer Contemplativo 1; daí, deflete à direita e segue com o rumo 24°00'11" SW e distância de 49,51 metros, confrontando com a Área Institucional 1; daí, deflete à direita e segue em linha curva à esquerda com raio de 10,00 metros e desenvolvimento de 25,90 metros; daí, segue em linha curva à direita com raio de 6,00 metros e desenvolvimento de 5,58 metros; daí, segue com rumo 38°32'08" SW e distância de 3,34 metros, confrontando nessas últimas linhas com o Balão de Retorno no prolongamento da Rua Antônio Vieira Moreno de Alagão, até encontrar o ponto de início dessa descrição; perfazendo a área de 1.751,67 metros quadrados; cadastrado na municipalidade local sob nº 504.761.

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.9/52574, de 18/06/2013, deste Registro, por força do artigo 22 da Lei nº 6766/79. Ribeirão Preto, SP, 18 de junho de 2013. Eglidia Beatriz L. de Moraes *Eglidia Beatriz L. de Moraes*, oficiala substituta.

 <p>Segundo Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto</p>		<p>Folha: 01</p> <p>Proc.: 02/19/95944</p> <p>Ass./Cer: Samuel...</p>	
<p>Certifico e dou fé que esta certidão reproduz os atos da matrícula nº 149978; 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.</p> <p>Ribeirão Preto, 14 de março de 2019.</p> <p>Selo digital: 1124903C3000000080414194.</p> <p>Eu, <i>[Assinatura]</i> Daniel Martins Rocha, escrevente autorizado, assino.</p>			
<p>Último ato - 0</p> <p>Emolumentos R\$31,68</p> <p>Sinoreg R\$0,00</p> <p>MP: R\$0,00</p>	<p>Estado R\$0,00</p> <p>Trib. Jca. R\$0,00</p>	<p>Sec. Faz.: R\$0,00</p> <p>Município R\$0,00</p> <p>Total: R\$ 31,68</p>	<p>Protocolo 684398</p> <p>14/03/2019</p>
<p>Avenida Antônio Diederichsen, 400, Jardim América, CEP: 14020-250 Tel. (16) 2111-9200</p>			

Folhas: 02/19 95944

Proc.: Samuel...

Ass.: [Assinatura]

Secretaria de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto





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

cod. 503.787

LAUDO DE AVALIAÇÃO 37/2019

Local: RUA AMERICO GABALDO-QD C/LT 4, Loteamento: DOM MIELLE
Setor: OESTE - Subsetor: O-12

Folha 629
Proc.: 02707.1/15
Ass./Car. Sabrina 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. 37/2019

RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Nº 37/2019	
OBJETO	AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS	
OBJETIVO	DETERMINAÇÃO DE VALOR DE MERCADO	
SOLICITANTE	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
LOCALIZAÇÃO	RUA AMERICO GABALDO-QD C/LT 4	
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 303.116,57 - TREZENTOS E TRES MIL, CENTO E DEZESSEIS REAIS E CINQUENTA E SETE CENTAVOS	
DATA DA AVALIAÇÃO	16/05/2019	

Folha 630
Proc.: 02403/19
Ass./Cet. Deborah S. Andrade
Secretaria de Planejamento e Gestão



Figura 01 – Identificação do imóvel e seu cadastro municipal.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 37/2019

I - OBJETO

O presente Laudo de Avaliação nº. 37/2019 é referente ao:			
Processo:	02.2019.009514-4		
Requerido por:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
Endereço:	RUA AMÉRICO GABALDO-QD C/LT		Bairro:
	4		DOM MIELLE
Setor:	OESTE	Subsetor:	O-12
Cadastro Municipal do imóvel avaliando:	503.787	Matrícula do imóvel avaliando:	73.978
Proprietário do imóvel:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
OBS.:			
DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:	16/05/2019		
CÓDIGO DE CONTROLE:	2342964		
Valor venal total do lote avaliando:	R\$ 241.712,57		
Valor venal total da(s) edificação (ões) no terreno avaliando:			
Valor venal total do imóvel avaliando:	R\$ 241.712,57		
OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL			
Área Total do terreno avaliando conforme Matrícula do imóvel:	785,24 m ²		
Área edificada no terreno avaliando:	-		
Testada do lote avaliando (medido na via do endereço principal):	18 m		
Proximidades do imóvel avaliando:			

Folhas	631
Proc.:	02.2019.009514-4
Ass./Car.	Sabrina Andrade
Gabinete de Secretária	

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. 37/2019

II - OBJETIVO

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

METODOLOGIA

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

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

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

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

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m ²	sim
Distancia ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distancia ao polo valorizante mais próximo	sim
Polo Valorizante	Texto			sim
Setor Urbano	Numérica	Proxy	Variável de macrolocalização	sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m ²)	sim

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

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

Valor Unitário do Terreno Avaliando – VTA

Vutpa = R\$ 386,02/ m²

Valor Total do Terreno Avaliando – VTA

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

ÁREA TOTAL DO LOTE	785,24 m ²
--------------------	-----------------------

Folhas	672
Proc.:	02.2019.1119
Ass./Car.	Gebrina S. Andrade
	Cabeleira 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. 37/2019

VALOR UNITÁRIO	R\$ 386,02/m ²
VALOR TOTAL	R\$ 303.116,57 - TREZENTOS E TRES MIL, CENTO E DEZESSEIS REAIS E CINQUENTA E SETE CENTAVOS

Valor Total do Terreno Avaliando – VTA

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

$VTA = At \times Vutpa$

$VTA = 785,24 \times R\$ 386,02$

VTA = R\$ 303.116,57 - TREZENTOS E TRES MIL, CENTO E DEZESSEIS REAIS E CINQUENTA E SETE CENTAVOS

CONCLUSÃO

O valor do imóvel avaliando, em 16/05/2019, localizado na RUA AMERICO GABALDO-QD C/LT 4, loteamento DOM MIELLE, setor OESTE, em Ribeirão Preto, **R\$ 303.116,57 - TREZENTOS E TRES MIL, CENTO E DEZESSEIS REAIS E CINQUENTA E SETE CENTAVOS.**

III - ENCERRAMENTO

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

Ribeirão Preto, 16/05/2019.

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

Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA

CREA nº 5061398010

Eng. Civil JORGE ALBERTO PELLEGRINI ARMENIO

CREA nº 5061770401

Arq. Urb. JOSÉ ANTONIO LANCHOTI

CAU nº A15941-7

Folhas	633
Proc.º	02/2019-117
Ass./Car.	Carolina S. Andrade
Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis	
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. 37/2019

ANEXOS

1. **AMOSTRAS:** para a aplicação da inferência estatística foi obtido uma amostra significativa de dados. Neste trabalho de avaliação foram selecionados 124 elementos de pesquisa de dados de lotes de terrenos à venda ou vendidos na região circunvizinha ao imóvel avaliando, cujas características principais encontram-se relacionadas abaixo:

Bairro	Endereço	Área total (m ²)	Distância ao polo valorizante (km)	Polo Valorizante	Setor Urbano	Valor unitário (R\$/m ²)
Vila Mariana	Rua Campinas,55	1040	3,56	Centro/Catedral	2	103,85
Pq das Andorinhas	Avenida Ivo Pareschi	1500	5,99	Centro/Catedral	2	120
Pedro Correa de Carvalho	Rua Rafael Defina	855	5,03	Centro/Catedral	1	136,84
Jd Salgado Filho	Rua Apiaí	1280	6,5	Centro/Catedral	1	140,63
Jd Salgado Filho	Rua Apiaí	1260	6,82	Centro/Catedral	1	142,14
Jd Salgado Filho	Rua Apiaí	1300	6,85	Centro/Catedral	1	148,85
Jd Salgado Filho	Rua Barretos	1260	6,04	Centro/Catedral	1	153,57
Geraldo Correia de Carvalho	Rua Vicente Della Rocci	1845	5,94	Centro/Catedral	1	185,37
Vila Mariana	Rua Sorocaba	340	4,36	Centro/Catedral	2	196,53
Jd Salgado Filho	Rua Apiaí	1300	6,7	Centro/Catedral	1	228,39
Vila Mariana	Rua Amparo (esquina)	1050	5,4	Centro/Catedral	2	231,43
Jd Salgado Filho	Rua Apiaí	1300	6,7	Centro/Catedral	1	231,92
Cidade Universitária	Avenida Gov. Lucas Nogueira Garcês	622	4,6	Centro/Catedral	3	245,98
Jd Jôquei Clube	Rua Serra Negra	360	5,29	Centro/Catedral	1	250
Jd Salgado Filho	Rua Apiaí	1280	6,5	Centro/Catedral	1	252,42
Cândido Portinari	Rua Hélcio Pires de Santana	336	5,41	Centro/Catedral	2	265,18
Jd Itau	Avenida Tereza Palmeira Gallon	693,33	5,53	Centro/Catedral	2	272,6
Jd Itau	Rua Maestro Antonio Giamarusti	700	4,96	Centro/Catedral	2	276,43
Jd das Palmeiras I	Via José Moraes dos Santos	610	9,3	Centro/Catedral	2	287,7
Jd Itau	Rua Jirges Dieb Ristum	500	5,67	Centro/Catedral	2	288
Cidade Universitária	Av. Governador Lucas Nogueira Garcês	598	4,07	Centro/Catedral	3	293,48
Cidade Universitária	Rua Doutor Amadeu Mendes	420	3,88	Centro/Catedral	3	300
Jd Itau	Rua Jirges Dieb Ristum	427	5,62	Centro/Catedral	0	343,56
Vila Carvalho	Rua Itu	340	4,75	Centro/Catedral	2	344,12
Vila Mariana	Rua Bolívia	528	4,01	Centro/Catedral	2	357,95
Ribeirão	Rua José Rosário	266	4,19	Centro/Catedral	3	360
Campos Elíseos	Rua Silveira Martins	300	2,52	Centro/Catedral	3	360
Jd Recreio	Rua Faveiro	450	5,16	Centro/Catedral	2	370
Jd Iara	Rua Emílio Grite	720	4,94	Centro/Catedral	1	375
Cidade Universitária	Rua Waldocyr Ferreira	383	4,11	Centro/Catedral	3	375,98
Vila Mariana	Rua México	450	3,84	Centro/Catedral	2	380
Jd Itau	Rua Leandro Baldin	280	6,56	Centro/Catedral	2	385,71
Jd Itau	Rua José Baldin	580	5,89	Centro/Catedral	2	387,93
Ipiranga	Rua São Francisco / Rua Tapajós	440	4,13	Centro/Catedral	1	388,64
Jd Recreio	Rua Faveiro	450	5,22	Centro/Catedral	2	390
Vila Elisa	Rua São Carlos	340	4,93	Centro/Catedral	2	397,06
Vila Elisa	Rua Ribeirão Preto	1360	5,13	Centro/Catedral	2	397,06
Jd Recreio	Rua Alfineiro,35	739	6,29	Centro/Catedral	2	400,68
Pq Industrial Lagoinha	Rua Antônio dos Santos Martins	490	5,49	Centro/Catedral	3	404,08
Alto da Boa Vista	Rua São José	375	2,65	Centro/Catedral	4	408
Jd Salgado Filho	Rua Monte Alto	330	6,66	Centro/Catedral	0	409,09
Vila Elisa	Rua Santos	340	4,98	Centro/Catedral	2	410,29
Vila Elisa	Rua Barretos	340	4,88	Centro/Catedral	2	410,29
Vila Brasil	Rua Santa Rosa	340	6,44	Centro/Catedral	2	410,29
Jd Jandala	Rua Tabatinga	1632	4,6	Centro/Catedral	1	413,6
Pq das Oliveiras	Rua Ana Maria de Jesus	283	6,91	Centro/Catedral	2	419,79
Alto da Boa Vista	Rua Garibaldi, próx. Av. Presidente Vargas	300	1,7	Centro/Catedral	4	420
Pq Industrial Lagoinha	Rua Francisco Caetano Gafa	556	4,96	Centro/Catedral	3	420,86
Ipiranga	Rua Tabatinga	1632	4,67	Centro/Catedral	1	430,15
Planalto Verde	Rua Frederico Magnani	252	5,4	Centro/Catedral	2	446,43
Jd Antártica	Rua Nioac	540	3,23	Centro/Catedral	2	450
Cidade Universitária	Rua Amadeu Mendes	420	3,89	Centro/Catedral	3	450
Vila Carvalho	Rua Itanhaém	340	4,98	Centro/Catedral	2	450
Campos Elíseos	Rua Patrocínio	1200	1,97	Centro/Catedral	3	450
Jd Angelo Jurca	Rua Galoar Montefelto	320	6,04	Centro/Catedral	2	464,06
Monte Alegre	Rua Noac 564	540	3,5	Centro/Catedral	0	466,67



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 37/2019

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 Adérca 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 S. Andrade	840	1,69	Centro/Catedral	4	750
94	Monte Alegre	Rua Coronel Camargo	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. 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 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 Rangeli/ 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 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 Florendo 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. 37/2019

2. Relatório Estatístico - Regressão Linear

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

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

4) Estatísticas:

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

5) Normalidade dos resíduos:

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

6) Outliers do modelo de regressão:

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

636
Folha: 02
Proc.: 0202-115
Ass.: Secretaria G. Andrade
Ass./C: Gabinete do Secretário - PGP-5
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

7) Análise da variância:

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

8) Equação de regressão:

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

• Função estimativa (moda):

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

• Função estimativa (mediana):

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

• Função estimativa (média):

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



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 37/2019

9) Testes de Hipóteses:

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

10) Correlações Parciais:

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

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

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

677

Folhas	02/03/17
Proc.:	Sabrina S. Amaral
Ass./Coordenadora	Gabinete do Secretário - DGP-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. 37/2019

3. Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

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

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	17
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				III

638
 Folha _____
 Proc. : _____
 Sabrina G. Andrade
 Ans. Gabinete do Secretário - PGP-5



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

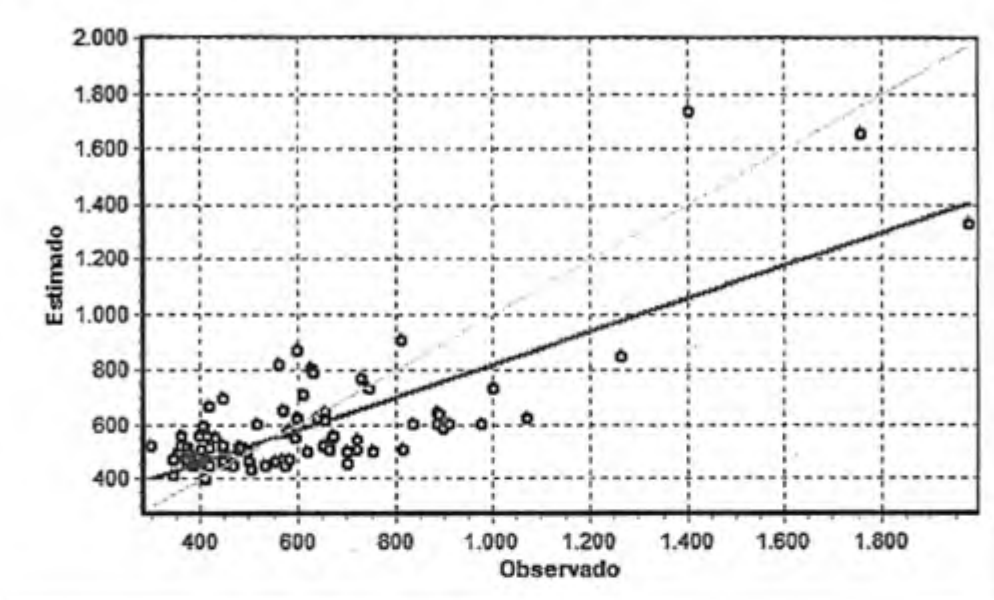
Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

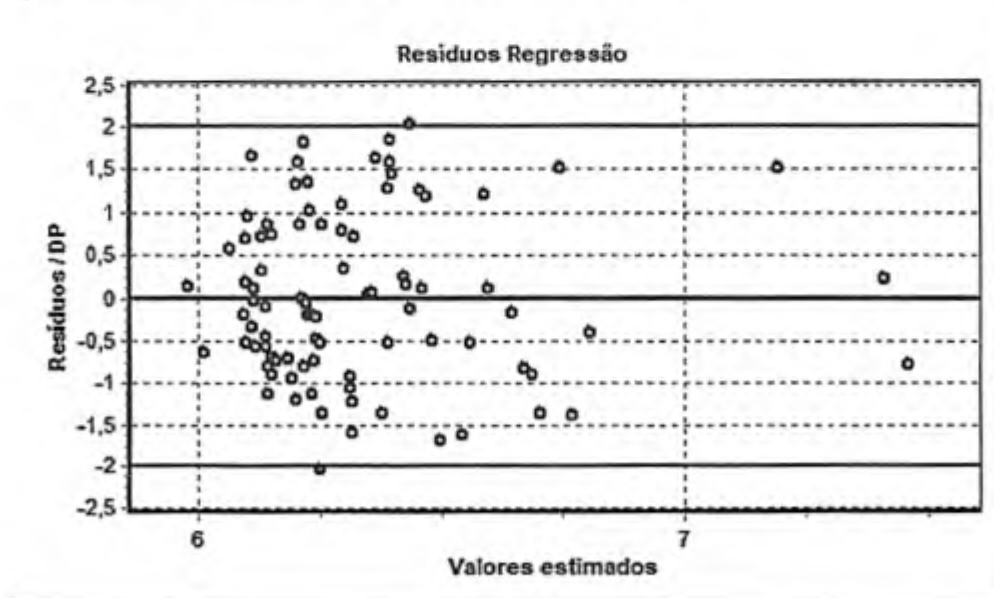
Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 37/2019

4. Gráfico de Aderência - Regressão Linear



5. Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Folha 639
Proc.: 0700119
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. 37/2019

Modelo:

PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO

Data de Referência:

segunda-feira, 13 de maio de 2019

Informações Complementares: VALOR DE MERCADO

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 785,24
- Distância ao polo valorizante = 9,40
- Setor Urbano = 1,00

- Bairro = DOM MIELLE
- Endereço = RUA AMERICO GABALDO Q C LOTE 4 - Dom Mielle
- Polo Valorizante = Centro/Catedral

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

•Valor Unitário

- Mínimo (6,52%) = 386,02
- Médio = 412,94
- Máximo (6,97%) = 441,73

•Valor Total

- Mínimo = 303.116,57
- Médio = 324.254,25
- Máximo = 346.865,95

•Intervalo Predição

- Mínimo = 227.937,79
- Máximo = 461.269,79
- Mínimo (29,70%) = 290,28
- Máximo (42,26%) = 587,43

• Campo de Arbítrio

- RL Mínimo = 351,00
- RL Máximo = 474,88

Processo nº	6401
Proc. nº	02743-115
Ass./Car.	Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - BGP-5	
Secretaria de Planejamento e Gestão	

MATRÍCULA
73.978

FICHA
01

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

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: Uma área comercial situada nesta cidade, no Conjunto Habitacional Jardim D. Bernardo José Mielle, constituída pelo lote 4 da quadra C, com frente para a rua Américo Gabaldo, medindo 11,50 metros de frente, mais 14,14 metros em arco com raio de 9,00 metros, na confluência da rua Américo Gabaldo e rua Pedro Pontim, 11,50 metros na linha dos fundos, mais 14,14 metros em arco com raio de 9,00 metros, na confluência da rua Lourenço Chicarolli e rua Pedro Pontim, 20,00 metros do lado esquerdo, confrontando com o lote 3 da rua Américo Gabaldo e lote 5 da rua Lourenço Chicarolli, e mede 22,00 metros do lado direito, onde confronta com a rua Pedro Pontim, totalizando uma área de 785,24 metros quadrados. Cadastrada na Prefeitura Municipal local sob número 158.483.

PROPRIETÁRIA: Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto-COHAB/RP, sociedade de economia mista, com sede nesta cidade, na Avenida 13 de Maio nº 157, inscrita no CGC/MF sob nº 56.015.167/0001-80. **TÍTULO AQUISITIVO:** R.1/15.858 e R.1/15.859 (ver matrículas nºs 36.538 e 73.970). Ribeirão Preto, 06 de dezembro de 1.990. O Escrevente Autorizado: (Jair José Dreossi).
Oficial: Cr\$ 36,00.

R.1773.978. Ribeirão Preto, 31 de outubro de 2.003.
Por escritura pública de 10 de outubro de 2.003, lavrada no 4º Tabelião de Notas, desta Comarca, no livro 1.475, fls. 12, a Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto - COHAB/RP, sociedade de economia mista, com sede nesta cidade, na Avenida 13 de Maio nº 157, inscrita no CNPJ/MF sob nº 56.015.167/0001-80, **VENDEU** a Arquidiocese de Ribeirão Preto, inscrita no CNPJ/MF sob nº 45.231.560/0001-95, com atividade de evangelização na Igreja Católica Apostólica Romana, com sede nesta cidade na Rua Lafaiete nº 452, o imóvel supra matriculado pelo valor de R\$ 18.900,00. **KALOR FISCAL:** R\$ 24.617,27. A vendedora declarou sob pena de responsabilidade civil e penal, que por exercer atividade de comercialização de imóveis, e em razão do imóvel matriculado não fazer parte do seu ativo permanente, está dispensada da apresentação das CNDs do INSS e da Receita Federal. O Escrevente Autorizado: (Paulo Sérgio Nery).
Of. R\$ 270,29 Est. R\$ 76,82 (Aps. R\$ 56,90 Sing. R\$ 14,23 Trib. R\$ 14,23. Total: R\$ 432,47. Guia nº 207/2.003. Microfilme e protocolo nº 233.475.

Av.2/73.978. Ribeirão Preto, 20 de Maio de 2005.
É feita a presente averbação na matrícula, para ficar constando que o título aquisitivo (SEGUE NO VERSO)

Folhas: 64
Proc.: 02.79.9544-4
Aca./Ca. Sabrina S. Andrade
Gabinete de Secretária - PGP-5
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Folhas: 02.79.9544-4
Proc.: 02.79.9544-4
Samuel Domingos dos Anjos
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Folha.: 1/1



COPIA

MATRÍCULA
73.978

FICHA
01

correto do imóvel é: R.1/15.858; R.1/15.859 (ver matrículas n°s 36.538 e 72.581) e não como ficara constando. O Escrevente Autorizado: Luiz Augusto Gonçalves (Luiz Augusto Gonçalves).

Av.3/73.978. Ribeirão Preto, 20 de Maio de 2005.
É feita a presente averbação na matrícula, para ficar constando que o imóvel objeto da mesma, encontra-se gravado com hipoteca, em favor da Caixa Econômica Federal - CEF, no valor de Cr\$ 886.547.172,15, conforme R.2,Av.3,4/36.538, em que figura como devedora a Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto - COHAB/RP., O Escrevente Autorizado: Luiz Augusto Gonçalves (Luiz Augusto Gonçalves).

Av.4/73.978. Ribeirão Preto, 27 de fevereiro de 2.009.
Por instrumento particular de 03 de fevereiro de 2.009, datado em Bauru/SP, apresentado em uma via, a Caixa Econômica Federal - CEF, autorizou o desligamento da hipoteca que gravava o imóvel matriculado pelo R.2,Av.3,4/36.538, transportada para a Av.3, a qual fica pela presente cancelada e sem mais nenhum efeito. A Escrevente Autorizada: Ivete Aparecida Malaspina Lemasson Lopez (Ivete Aparecida Malaspina Lemasson Lopez).
Of. R\$ 11,44 Est. R\$ 3,26 Aps. R\$ 2,40 Sing. R\$ 0,60 Trib. R\$ 0,60 Total: R\$ 18,31.
Guia n° 038/2.009. Emolumentos cobrados sobre o valor de R\$ 0,01. Microfilme e protocolo n° 290.276.

R.5/73.978. Ribeirão Preto, 27 de fevereiro de 2.009.
Por escritura pública de 31 de outubro de 2.008, lavrada no 4º Tabelião de Notas, desta Comarca, no livro 1.780, fls. 225, Arquidiocese de Ribeirão Preto, com sede nesta cidade, na Rua Lafaiete n° 452, inscrita no CNPJ sob n° 45.231.560/0001-95, **TRANSMITIU A TÍTULO DE PERMUTA** a Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, com sede nesta cidade, na Praça Barão do Rio Branco, s/n°, inscrita no CNPJ sob n° 56.024.581/0001-56, o imóvel matriculado pelo valor de R\$ 57.774,75. A Escrevente Autorizada: Ivete Aparecida Malaspina Lemasson Lopez (Ivete Aparecida Malaspina Lemasson Lopez).
Oficial R\$ 475,90. Microfilme e protocolo n° 290.277.

CERTIDÃO

Pedido de Certidão n°: 662276

CERTIFICO E DOU FE, que a presente certidão, em inteiro teor, reproduz todos os atos relativos a ônus e alienações referentes a matrícula n° 73978 e, ainda, que a mesma foi extraída por meio reprográfico, nos termos do artigo 19, parágrafo 1° da Lei n° 6.015/73, relacionando os fatos jurídicos até o último ato acima e até o dia 11/11 anterior a esta data.

Ribeirão Preto-SP, 13/03/2019 - 13:28:41

Thales Lorenzini

Thales Pavan - Escrevente
 Elivelton Cesar Lima - Escrevente

Aparecida Albino Nunes - Escrevente
 Cermaniuci Mafra Terra - Escrevente

Oficial	Estado	S. Faz	Reg. Civil	Trib. Just	MP	ISSQN	Serventias	Total
R\$ 31,68	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 31,68

Selo Digital n° [1114353C3W000032222NJ16F] - Para consultar o selo digital acesse: <https://selodigital.jsp.jus.br>

PARA LAVRATURA DE ESCRITURAS ESTA CERTIDÃO É VALIDA POR 30 DIAS (NSCGJSP, XIV, 12, "d")





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

cad. 501.995

LAUDO DE AVALIAÇÃO 59/2019

Local: AV MAL COSTA E SILVA , Loteamento: VILA ELISA
Setor: NORTE - Subsetor: N-11

Folhas	0203/17
Proc.:	0203/17
Ass./Car.	Gabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - PGP e	
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. 59/2019

RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Nº 59/2019	
OBJETO	AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS	
OBJETIVO	LICITAÇÃO	
SOLICITANTE	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
LOCALIZAÇÃO	AV MAL COSTA E SILVA	
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 389.612,22 - TREZENTOS E OITENTA E NOVE MIL, SEISCENTOS E DOZE REAIS E VINTE E DOIS CENTAVOS	
DATA DA AVALIAÇÃO	16/05/2019	



Figura 01 – Identificação do imóvel e seu cadastro municipal.

Procedimento por: Cadastro Imóveis
Proc.: 00000000000000000000
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. 59/2019

I - OBJETO

O presente Laudo de Avaliação nº. 59/2019 é referente ao:			
Processo:	02.2019.009514-4		
Requerido por:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
Endereço:	AV MAL COSTA E SILVA		Bairro:
			VILA ELISA
Setor:	NORTE	Subsetor:	N-11
Cadastro Municipal do imóvel avaliando:	501.995	Matrícula do imóvel avaliando:	181.687
	Proprietário do imóvel:		
PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO			
OBS.:			
DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:			16/05/2019
CÓDIGO DE CONTROLE:			2344307
Valor venal total do lote avaliando:			R\$ 227.105,73
Valor venal total da(s) edificação (ões) no terreno avaliando:			
Valor venal total do imóvel avaliando:			R\$ 227.105,73
OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL			
Área Total do terreno avaliando conforme Matrícula do imóvel:			1.259,25 m ²
Área edificada no terreno avaliando:			-
Testada do lote avaliando (medido na via do endereço principal):			48,04 m
Proximidades do imóvel avaliando:			

Feitas em _____/_____/_____
Proc.: 02.2019.009514-4
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. 59/2019

II - OBJETIVO

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

METODOLOGIA

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

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

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

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

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m ²	sim
Distância ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distancia ao polo valorizante mais próximo	sim
Polo Valorizante	Texto			sim
Setor Urbano	Numérica	Proxy	Variável de macrolocalização	não
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m ²)	sim

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

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

Valor Unitário do Terreno Avaliando – VTA

$V_{utpa} = R\$ 309,40/ m^2$

Valor Total do Terreno Avaliando – VTA

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

AREA TOTAL DO LOTE	1.259,25 m ²
VALOR UNITÁRIO	R\$ 309,40/m ²

Folhas	288
Proc.:	01103/15
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. 59/2019

VALOR TOTAL	R\$ 389.612,22 - TREZENTOS E OITENTA E NOVE MIL, SEISCENTOS E DOZE REAIS E VINTE E DOIS CENTAVOS
-------------	--

Valor Total do Terreno Avaliando – VTA

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

$VTA = At \times Vutpa$

$VTA = 1.259,25 \times R\$ 309,40$

VTA = R\$ 389.612,22 - TREZENTOS E OITENTA E NOVE MIL, SEISCENTOS E DOZE REAIS E VINTE E DOIS CENTAVOS

CONCLUSÃO

O valor do imóvel avaliando, em 16/05/2019, localizado na AV MAL COSTA E SILVA, loteamento VILA ELISA, setor NORTE, em Ribeirão Preto, **R\$ 389.612,22 - TREZENTOS E OITENTA E NOVE MIL, SEISCENTOS E DOZE REAIS E VINTE E DOIS CENTAVOS.**

III - ENCERRAMENTO

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

Ribeirão Preto, 16/05/2019.

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

Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA

CREA nº 5061398010

Eng. Civil JORGE ALBERTO PELLEGRINI ARMENIO

CREA nº 5061770401

Arq. Urb. JOSÉ ANTONIO LANCHOTI

CAU nº A15941-7

Folhas	12
Proc.:	071083/19
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. 59/2019

ANEXOS

1. **AMOSTRAS:** para a aplicação da inferência estatística foi obtido uma amostra significativa de dados. Neste trabalho de avaliação foram selecionados 124 elementos de pesquisa de dados de lotes de terrenos à venda ou vendidos na região circunvizinha ao imóvel avaliando, cujas características principais encontram-se relacionadas abaixo:

Bairro	Endereço	Área total (m ²)	Distância ao polo valorizante (km)	Polo Valorizante	Setor Urbano	Valor unitário (R\$/m ²)	
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	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 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 Tapaós	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 Noronha	390	6,66	Centro/Catedral	0	409,09
42	Vila Elisa	Rua Santos	340	4,98	Centro/Catedral	2	410,29
43	Vila Elisa	Rua Beneditina	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	Pianalto 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	3,99	Centro/Catedral	3	450
53	Vila Carvalho	Rua Itanhaém	340	4,88	Centro/Catedral	2	450
54	Campos Eliseos	Rua Patfochno	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



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

Laudo de Avaliação nº. 59/2019

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 Viciallano	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 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 Parapanema	900	2,87	Centro/Catedral	2	960
107	Jd Paulistano	Rua Laguna	1467	2,21	Centro/Catedral	3	977,91
108	Centro	Rua Amador Bueno	280	0,66	Centro/Catedral	4	991,26
109	Campos Elíseos	Rua Marques de Pombal	1467	1,69	Centro/Catedral	3	1002,57
110	Vila Ana Maria	Rua Ercole Verni	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 Orlândia	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. 59/2019

2. Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) Modelo:

- PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO

2) Data de referência:

- segunda-feira, 13 de maio de 2019

3) Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	124
Dados utilizados no modelo:	89

4) Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,7915578 / 0,6411519
Coefficiente de determinação:	0,6265638
Fisher - Snedecor:	72,15
Significância do modelo (%):	0,01

5) Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	66%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	89%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	98%

6) Outliers do modelo de regressão:

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

Folha: 07/0531/15
Proc.:
Ass./Car. Sabinha 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. 59/2019

7) Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,000	2	0,000	72,147
Não Explicada	0,000	86	0,000	
Total	0,000	88		

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

$1/\text{Valor unitário} = +0,001041386287 - 0,1184216455 / \text{Área total} + 0,0002967162227 * \text{Distancia ao polo valorizante}$

9) Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	1/x	-2,74	0,74
Distancia ao polo valorizante	x	12,00	0,01
Valor unitário	1/y	8,69	0,01

10) Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Distancia ao polo valorizante	0,28	0,39
Valor unitário	0,04	0,28

Correlações parciais para Distancia ao polo valorizante	Isoladas	Influência
Valor unitário	0,77	0,79

Folha _____
Proc.: 07203117
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. 59/2019

3. Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

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

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	17
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				III

Folha 7/7
 Proc. 01202019
 Ass. / C. Sabrina S. Andrade
 Gabinete do Secretário - PGP-S
 Secretaria de Planejamento e Gestão Pública



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

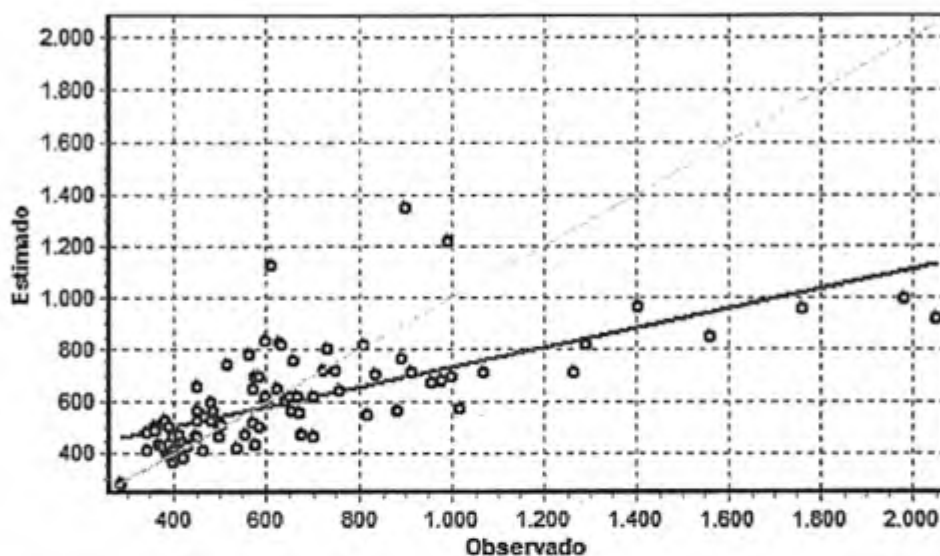
Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

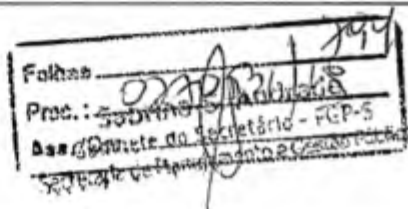
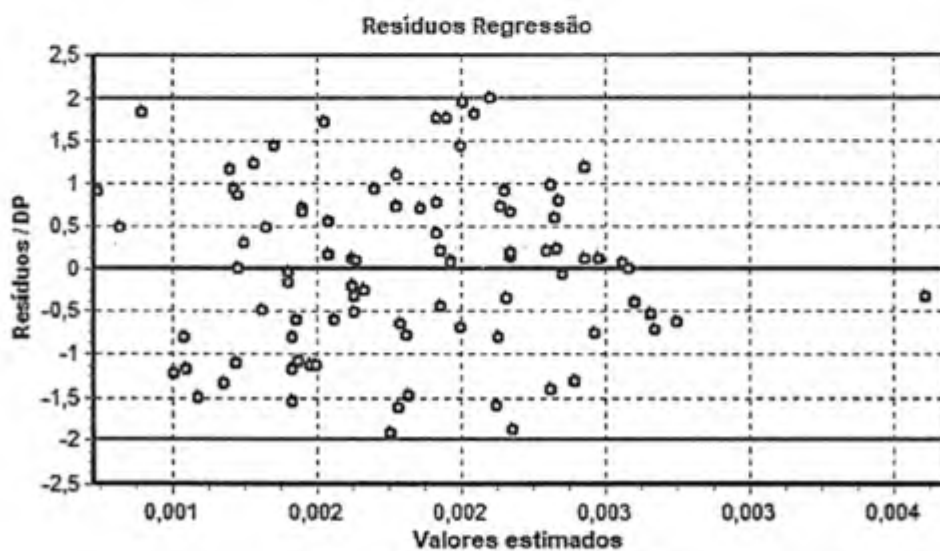
Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 59/2019

4. Gráfico de Aderência - Regressão Linear



5. Gráfico de resíduos - 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. 59/2019

Modelo:

PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO

Data de Referência:

segunda-feira, 13 de maio de 2019

Informações Complementares: VALOR DE MERCADO

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 1.259,25
- Distancia ao polo valorizante = 7,70

- Bairro = VILA ELISA
- Endereço = Av. Marechal Costa e Silva
- Polo Valorizante = Centro/Catedral

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

•Valor Unitário

- Mínimo (5,39%) = 292,72
- Médio = 309,40
- Máximo (6,04%) = 328,10

•Valor Total

- Mínimo = 368.601,64
- Médio = 389.612,22
- Máximo = 413.162,83

•Intervalo Predição

- Mínimo = 332.904,55
- Máximo = 469.605,89
- Mínimo (14,55%) = 264,37
- Máximo (20,53%) = 372,93
-
- Campo de Arbitrio
- RL Mínimo = 262,99
- RL Máximo = 355,81

Folha _____
Proc.: Sobrinha S. Andréia
Ass./OGabinete do Secretário - PGP-3
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

MATRÍCULA

181.687

FICHA

01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Ribeirão Preto, 29 de agosto de 2017.

Código (CNS) nº: 11.143-5

IMÓVEL: Rua Alemanha, partes dos lotes nºs 06, 07, 08, 09 e lote 11, da quadra nº 21 - Vila Elisa.

Um terreno urbano, situado neste município, com frente para a rua Alemanha, constituído de partes dos lotes nº 06, 07, 08, 09 e lote nº 11, da quadra nº 21, da Vila Elisa, com a seguinte descrição: inicia-se em um ponto localizado no alinhamento predial da rua Alemanha, distante 44,00 metros do alinhamento predial da rua Amparo, na divisa com o lote nº 13 da mesma quadra (matrícula nº 37.667); deste ponto segue confrontando com o lote nº 13 da mesma quadra (matrícula nº 37.667); na distância de 45,00 metros, daí deflete à direita e segue confrontando com o lote nº 10 da mesma quadra (matrícula nº 37.665) na distância de 10,00 metros, daí deflete à direita e segue confrontando com o lote nº 05 da mesma quadra (matrícula nº 37.664) na distância de 5,00 metros, daí deflete à esquerda e segue na mesma confrontação até o alinhamento predial da rua Araraquara na distância de 34,00 metros, daí deflete à direita e segue pelo alinhamento predial da rua Araraquara na distância de 5,61 metros, daí deflete à direita e passa a confrontar com a avenida Marechal Costa e Silva em curva com raio de 398,74 metros e desenvolvimento de 48,04 metros, daí deflete à direita e passa a confrontar com o alinhamento predial da rua Alemanha na distância de 10,61 metros, até o ponto onde teve início a presente descrição, encerrando uma área total de 1.259,25 metros quadrados.

CADASTRO MUNICIPAL: 501.995.

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

REGISTRO ANTERIOR: R.01/119.170 de 06 de abril de 2005 (matrícula nº 161.890 de 14 de maio de 2015); R.01/119.171 de 06 de abril de 2005 (matrícula nº 161.892 de 14 de maio de 2015); R.01/119.172 de 06 de abril de 2005 (matrícula nº 161.894 de 14 de maio de 2015); R.01/119.173 de 06 de abril de 2005 (matrícula nº 161.896 de 14 de maio de 2015); e R.01/119.174 de 06 de abril de 2005. Matrícula aberta em virtude de fusão.

Ribeirão Preto, 29 de agosto de 2017 - (prenotação nº 432.768 de 18/08/2017).

O Escrevente: (José Luis Maranhá Alves).

Pedido de Certidão nº: 662276

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 181687/s, 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 29 anterior a esta data.

Ribeirão Preto - SP, 13/03/2019 - 13:37:52

Thales Pavan - Escrevente
 Elvilton Cesar Lima - Escrevente
 Aparecida Albino Nunes - Escrevente
 Camerlaci Mafta Terra - Escrevente

Oficial	Estado	S. Faz	Reg. Civil	Trib. Just	MP	ISSON	Serventias	Total
R\$ 31,68	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 31,68

Selo Digital nº [1114353C3A00C032221N19E] - Para consultar o selo digital acesse: <https://selodigital.fisp.jus.br>

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



Folhas: 84

Folhas: 0279 0514-4

Proc.: 0279 0514-4

Ass./Car. **Sabrina S. Andrade**

Gabinete do Secretário - PGM

Secretaria de Planejamento e Gestão

Agente: **Sueli**

Secretaria de Registro e Cartório Público

Folha: 1/1





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

cad. 501.988

LAUDO DE AVALIAÇÃO 58/2019

Local: Rua São Carlos, Loteamento: VILA ELISA
Setor: NORTE - Subsetor: N-11

Folhas	270
Proc.:	070551/15
Ass./Ger.	Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - PGP-3	
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. 58/2019

RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Nº 58/2019	
OBJETO	AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS	
OBJETIVO	LICITAÇÃO	
SOLICITANTE	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
LOCALIZAÇÃO	Rua São Carlos	
PROPRIETÁRIO	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
AVALIADORES	Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA	CREA nº 5061398010
	Arq. Urb. JOSÉ ANTONIO LANCHOTI	CAU nº A15941-7
	Eng. Civil JORGE A. PELLEGRINI ARMENIO	CREA nº 5061770401
VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO	R\$ 124.599,51 - Cento e vinte e quatro mil e quinhentos e noventa e nove reais e cinquenta e um centavos	
DATA DA AVALIAÇÃO	6/05/2019	

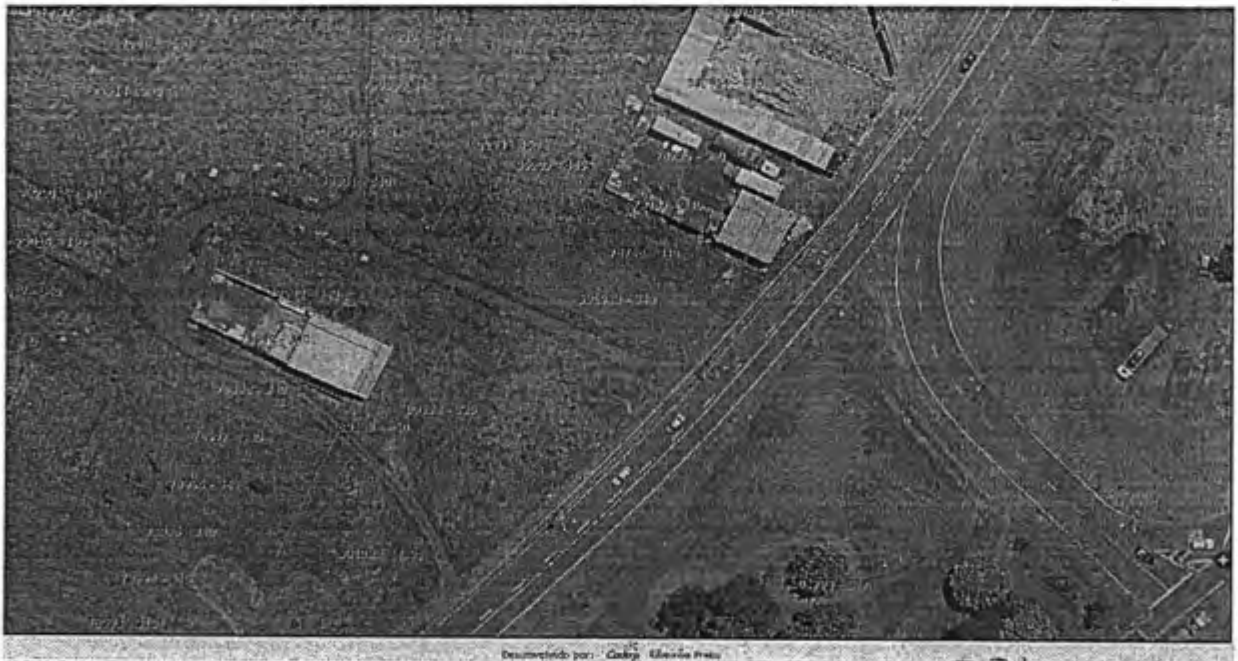


Figura 01 – Identificação do imóvel e seu cadastro municipal.

Folha nº 771
Proc. nº 018031113
Ass. / Elab. *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. 58/2019

I - OBJETO

O presente Laudo de Avaliação nº. 58/2019 é referente ao:			
Processo:	02.2019.009514-4		
Requerido por:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
Endereço:	Rua São Carlos	Bairro:	
		VILA ELISA	
Setor:	NORTE	Subsetor:	N-11
Cadastro Municipal do imóvel avaliando:	501.988	Matrícula do imóvel avaliando:	119.106
Proprietário do imóvel:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
OBS.:			
DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:	6/05/2019		
CÓDIGO DE CONTROLE:	2343762		
Valor venal total do lote avaliando:	R\$ 76.119,20		
Valor venal total da(s) edificação (ões) no terreno avaliando:			
Valor venal total do imóvel avaliando:	R\$ 76.119,20		
OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL			
Área Total do terreno avaliando conforme Matrícula do imóvel:	340 m ²		
Área edificada no terreno avaliando:	-		
Testada do lote avaliando (medido na via do endereço principal):	10 m		
Proximidades do imóvel avaliando:			

Folhas	17/12
Proc.:	02.2019.009514-4
Ass./Car:	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. 58/2019

II - OBJETIVO

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

METODOLOGIA

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

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

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

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

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m ²	sim
Distância ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distância ao polo valorizante mais próximo	sim
Polo Valorizante	Texto			sim
Setor Urbano	Numérica	Proxy	Variável de macrolocalização	sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m ²)	sim

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

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

Valor Unitário do Terreno Avaliando – VTA

Vutpa = R\$ 366,47/ m²

Valor Total do Terreno Avaliando – VTA

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

AREA TOTAL DO LOTE	340 m ²
VALOR UNITÁRIO	R\$ 366,47/m ²

Folhas 278
 Proc.: 021903117
 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. 58/2019

VALOR TOTAL	R\$ 124.599,51 - Cento e vinte e quatro mil e quinhentos e noventa e nove reais e cinquenta e um centavos
-------------	---

Valor Total do Terreno Avaliando – VTA

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

$$VTA = At \times Vutpa$$

$$VTA = 340 \times R\$ 366,47$$

VTA = R\$ 124.599,51 - Cento e vinte e quatro mil e quinhentos e noventa e nove reais e cinquenta e um centavos

CONCLUSÃO

O valor do imóvel avaliando, em 6/05/2019, localizado na Rua São Carlos, loteamento VILA ELISA, setor NORTE, em Ribeirão Preto, **R\$ 124.599,51 - Cento e vinte e quatro mil e quinhentos e noventa e nove reais e cinquenta e um centavos.**

III - ENCERRAMENTO

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

Ribeirão Preto, 6/05/2019.

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

Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA
CREA nº 5061398010

Eng. Civil JORGE ALBERTO PELLEGRINI ARMENIO
CREA nº 5061770401

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

Folhas	12/12
Proc.:	02053119
Ass./Car.	Sabrina S. Andrade
Gabinete da Secretária e PGEA	
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. 58/2019

ANEXOS

1. **AMOSTRAS:** para a aplicação da inferência estatística foi obtido uma amostra significativa de dados. Neste trabalho de avaliação foram selecionados 124 elementos de pesquisa de dados de lotes de terrenos à venda ou vendidos na região circunvizinha ao imóvel avaliando, cujas características principais encontram-se relacionadas abaixo:

Bairro	Endereço	Área total (m ²)	Distância ao polo valorizante (km)	Polo Valorizante	Setor Urbano	Valor unitário (R\$/m ²)	
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 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 Eliseos	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 Grife	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 Alfândega 35	420	6,29	Centro/Catedral	2	400,68
39	Pq Industrial Lagoinha	Rua Antonio dos Santos Martins	450	5,49	Centro/Catedral	3	404,08
40	Alto da Boa Vista	Rua São João	475	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 Jendala	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 Niooc	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 Patócinlo	1200	1,97	Centro/Catedral	3	450
55	Jd Angelo Jurca	Rua Galaor Montefeltro	320	6,04	Centro/Catedral	2	464,06
56	Monte Alegre	Rua Noac 564	540	3,5	Centro/Catedral	0	466,67



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 58/2019

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 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 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 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. Goido Agulo	1615	4,83	Centro/Catedral	2	900
103	Centro	Rua Amador Bueno	315	0,27	Centro/Catedral	4	900
104	Jd Paulistano	Rua Itapura	473	2,12	Centro/Catedral	3	913,32
105	Ipiranga	Rua Tabatinga	1632	4,59	Centro/Catedral	1	937,5
106	Sumarezinho	Rua Paranapanema	300	2,87	Centro/Catedral	2	960
107	Jd Paulistano	Rua Laguna	352,2	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	1157	1,69	Centro/Catedral	3	1002,57
110	Vila Ana Maria	Rua Ércole Verri	353	3,55	Centro/Catedral	3	1017,28
111	Ipiranga	Rua Itapicurus	915	4,69	Centro/Catedral	1	1032,79
112	Centro	Avenida Francisco Junqueira	420	2,21	Centro/Catedral	4	1071,43
113	Vila Virgínia	Rua Franco da Rocha	750	3,16	Centro/Catedral	2	1080
114	Pq Industrial Lagoinha	Avenida José Gomes da Silva	302	4,87	Centro/Catedral	3	1209,93
115	Alto da Boa Vista	Rua Maestro Joaquim Rangel/ esquina	280	2,85	Centro/Catedral	4	1221,43
116	Campos Elíseos	Rua Capitão Salomão, 702	1776	1,5	Centro/Catedral	3	1266,89
117	Campos Elíseos	Rua Capitão Salomão	532	1,37	Centro/Catedral	3	1294,17
118	Alto da Boa Vista	Rua Professor Corrêa Leite	660	2,9	Centro/Catedral	4	1363,64
119	Centro	Rua Barão do Amazonas	800	0,5	Centro/Catedral	4	1406,25
120	Jd Paulista	Rua Orlandia	250	2,07	Centro/Catedral	3	1562,4
121	Quintino Facci I	Avenida Brasil	1600	7	Centro/Catedral	2	1687,5
122	Centro	Rua Barão do Amazonas	800	0,52	Centro/Catedral	4	1758,38
123	Centro	Rua Duque de Caxias	545	0,61	Centro/Catedral	4	1981,65
124	Vila Seixas	Rua Florencio de Abreu	373	1,25	Centro/Catedral	2	2050,94



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 58/2019

2. Relatório Estatístico - Regressão Linear

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

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

4) Estatísticas:

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

5) Normalidade dos resíduos:

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

6) Outliers do modelo de regressão:

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

7) Análise da variância:

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

8) Equação de regressão:

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

• Função estimativa (moda):

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

• Função estimativa (mediana):

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

• Função estimativa (média):

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

Folhas: *xxx*
 Proc.: 0220531/17
 Ass./Carg.: *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. 58/2019

9) Testes de Hipóteses:

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

10) Correlações Parciais:

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

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

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

Folhas: 278
Proc.: 070031/17
Ass./Car: Gabriela S. Andrade
Gabinete da Secretaria 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. 58/2019

3. Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

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

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	17
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				III

Feduz
 Proc.: 07003418
 Ass./Car. Sabrina S. Andrade
 Gabinete do Secretário - PGP-S
 Secretaria de Planejamento e Gestão Pública



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

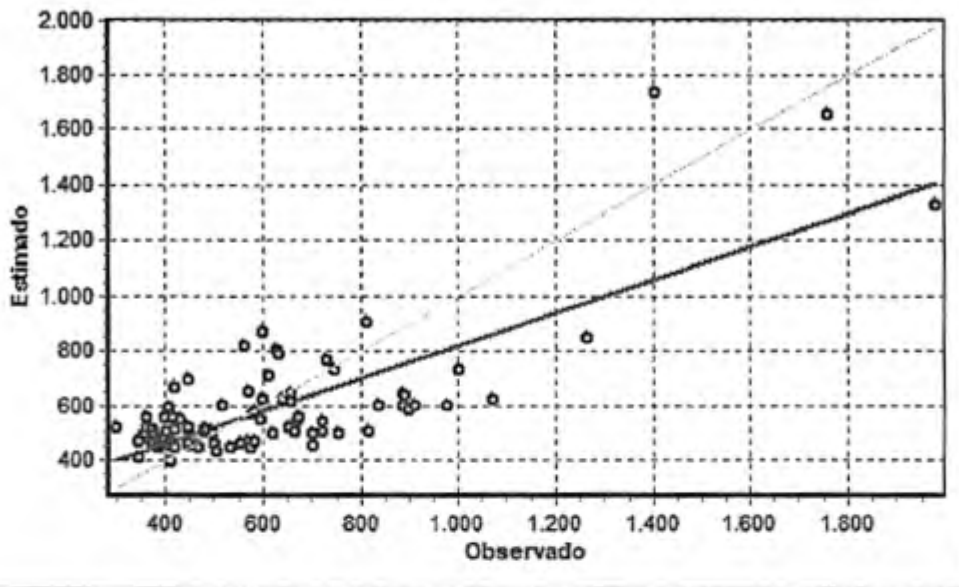
Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

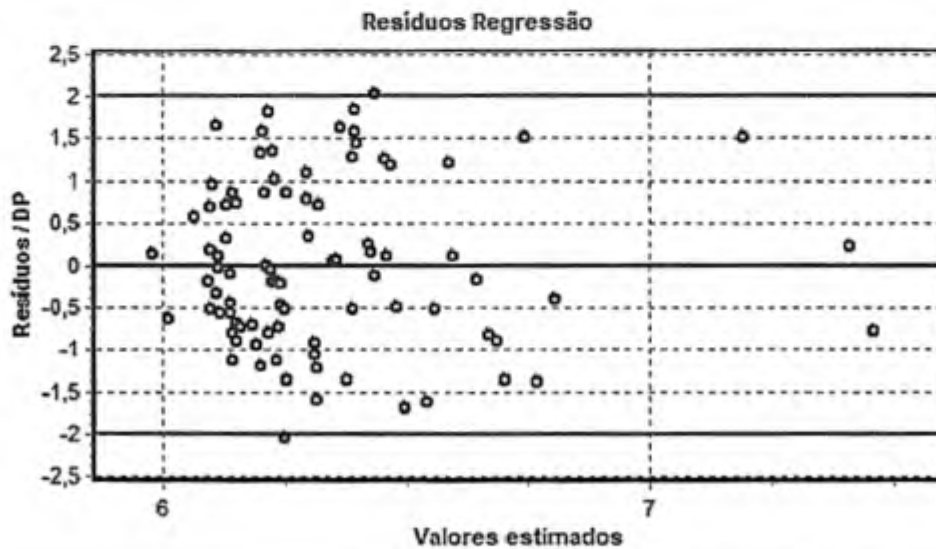
Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 58/2019

4. Gráfico de Aderência - Regressão Linear



5. Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Folhas: 780
Proc.: 022031/17
Ass./Csr. Sabrina S. Andrade
Cabinete do Secretário - PIG/SP
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)

Lauda de Avaliação nº. 58/2019

Modelo:

PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO

Data de Referência:

segunda-feira, 13 de maio de 2019

Informações Complementares: VALOR DE MERCADO

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 340,00
- Distancia ao polo valorizante = 6,50
- Setor Urbano = 1,00

- Bairro = VILA ELISA
- Endereço = RUA SÃO CARLOS
- Polo Valorizante = Centro/Catedral

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
 - Mínimo (6,78%) = 366,47
 - Médio = 393,14
 - Máximo (7,28%) = 421,75
- Valor Total
 - Mínimo = 124.599,51
 - Médio = 133.666,77
 - Máximo = 143.393,88
- Intervalo Predição
 - Mínimo = 93.910,44
 - Máximo = 190.253,67
 - Mínimo (29,74%) = 276,21
 - Máximo (42,33%) = 559,57
- Campo de Arbitrio
 - RL Mínimo = 334,17
 - RL Máximo = 452,11

Função	<i>[assinatura]</i>
Proc.	<i>078/2019</i>
Ass.	Sabino de Andrade
	Gabinete do Secretário - PGP-5
	Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Folhas: 02/19 95M/4
Proc.:
Ass.:
Secretaria:

MATRÍCULA
119.106

FICHA
01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 -

REGISTRO GERAL

IMÓVEL: Um terreno urbano, situado nesta cidade, de forma retangular, constituído pelo lote nº 9, da quadra nº 8, da Vila Elisa, com as seguintes medidas e confrontações: tem início esta descrição em um ponto situado no cruzamento do alinhamento predial da Rua São Carlos, lado ímpar da numeração, com o alinhamento predial da Rua Rio Claro, lado ímpar da numeração; deste ponto segue pelo primeiro alinhamento com a distância de 10,00 metros; deste ponto deflete à esquerda e segue confrontando com o lote nº 8, da quadra nº 8, com a distância de 34,00 metros; deste ponto deflete à esquerda e segue confrontando com o lote nº 11, da quadra nº 8, com a distância de 10,00 metros; deste ponto deflete à esquerda e segue pelo alinhamento predial da Rua Rio Claro, lado ímpar da numeração com a distância de 34,00 metros, até atingir o ponto onde teve início e tem fim a presente descrição que acusou uma área de 340,00 metros quadrados.

PROPRIETÁRIOS: Quintino Facci, brasileiro, pecuarista, RG nº 386.597-SP, CPF nº 157.878.008/00, casado no regime da comunhão de bens com Willa Terezinha Facci, residente e domiciliado neste Município, na Fazenda São Sebastião do Alto.

TÍTULO AQUISITIVO: Transcrições nºs 9.699 e 10.386, feitas em 17 de novembro de 1944, e 27 de setembro de 1945, respectivamente (ver matrícula nº 39.466, feita em 04 de dezembro de 1981). Ribeirão Preto, 06 de abril de 2005. O Escrevente Autorizado: (Luiz Augusto Gonçalves). Microfilme e protocolo nº 246.308.

R. 1/119.106 - Ribeirão Preto, 06 de Abril de 2005.

Por carta de adjudicação de 16 de agosto de 1996, aditada aos 11 de maio de 1998, extraída dos autos de desapropriação que a Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, promoveu contra Quintino Facci e outros, proc. nº 1335/72, passada pelo Cartório do 1º Ofício e assinada pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível, desta Comarca, homologada por sentença de 15 de julho de 1996, que transitou em julgado, e v. acórdão de 19 de maio de 1986 da 19ª Câmara Civil do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, **FOI TRANSMITIDO A TÍTULO DE ADJUDICAÇÃO** a Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, o imóvel supra matriculado pelo valor de Cr\$ 175.063.905 (juntamente com outros imóveis do expropriado). O Escrevente Autorizado: (Luiz Augusto Gonçalves). Oficial: R\$ 54,03. Emolumentos cobrados sobre o valor de R\$ 0,01. Microfilme e protocolo nº 246.308.

Pedido de Certidão nº: 662276 CERTIDÃO

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente certidão, em livro 1º, reproduz todos os atos relativos a ônus e alienações referentes à matrícula nº 119106 e, ainda, que a mesma foi extraída por meio fotográfico, 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: 03/03/2019 a esta data.

Ribeirão Preto, SP, 13/03/2019, 13:37:00

Thaies Paven - Escrevente Aparecida Albino Nunes - Escrevente
 Elvelton Cesar Lima - Escrevente Carmenluci Mafrá Terra - Escrevente

Oficial	Estado	S. Faz.	Reg. Civil	Trib. Just.	MP	ISSQN	Serventias	Total
R\$ 31,68	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 31,68

Selo Digital nº [1114353C3AG000032220LC198] - Para consultar o selo digital acesse: <https://selodigital.jsp.jus.br>

PARA LAVRATURA DE ESCRITURAS ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA POR 30 DIAS (NSCGJSP, XIV, 12, 4º)



Folhas: 02/19
Proc.:
Ass.:
Ass. / Car.:
Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento

Folha.: 1/1





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

ead. 503.714

LAUDO DE AVALIAÇÃO 36/2019

Local: Rua Lafaiete, Loteamento: CENTRO
Setor: CENTRAL - Subsetor: C

Folhas	615
Proc.:	Sabrina S. Andrade
Ass.:	Gabinete do Secretário - PEP-S
	Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

[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. 36/2019

RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Nº 36/2019	
OBJETO	AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS	
OBJETIVO	DETERMINAÇÃO DE VALOR DE MERCADO	
SOLICITANTE	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
LOCALIZAÇÃO	Rua Lafaiete	
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 1.617.958,92 - UM MILHÃO, SEISCENTOS E DEZESSETE MIL, NOVECENTOS E CINQUENTA E OITO REAIS E NOVENTA E DOIS CENTAVOS	
DATA DA AVALIAÇÃO	16/05/2019	<i>16/6</i> Proc.: 02403/19 Ass./Cst. Sabrina / Andreia Secretaria de Planejamento e Gestão Pública



Figura 01 – Identificação do imóvel e seu cadastro municipal.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 36/2019

I - OBJETO

O presente Laudo de Avaliação nº. 36/2019 é referente ao:			
Processo:	02.2019.009514-4		
Requerido por:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
Endereço:	Rua Lafaiete		Bairro:
			CENTRO
Setor:	CENTRAL	Subsetor:	C
Cadastro Municipal do imóvel avaliando:	503.714	Matrícula do imóvel avaliando:	130.601
Proprietário do imóvel:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
OBS.:			
DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:	16/05/2019		
CÓDIGO DE CONTROLE:	2342955		
Valor venal total do lote avaliado:	R\$ 1.450.536,27		
Valor venal total da(s) edificação (ões) no terreno avaliado:			
Valor venal total do imóvel avaliado:	R\$ 1.450.536,27		
OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL			
Área Total do terreno avaliado conforme Matrícula do imóvel:	1.784,88 m ²		
Área edificada no terreno avaliado:	-		
Testada do lote avaliado (medido na via do endereço principal):	41,14 m		
Proximidades do imóvel avaliado:			

Folhas: 02
Proc.: 02.2019.009514-4
Ass./Co: 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. 36/2019

II - OBJETIVO

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

METODOLOGIA

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

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

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

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

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m ²	sim
Distancia ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distancia ao polo valorizante mais próximo	sim
Polo Valorizante	Texto			sim
Setor Urbano	Numérica	Proxy	Variável de macrolocalização	sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m ²)	sim

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

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

Valor Unitário do Terreno Avaliando – VTA

Vutpa = R\$ 906,48/ m²

Folhas	618
Prog.:	02/2019/115
Ass./Car.	Sebrina da Andrade
	Comitê de Avaliação Técnica

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 TOTAL DO LOTE	1.784,88 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. 36/2019

VALOR UNITÁRIO	R\$ 906,48/m ²
VALOR TOTAL	R\$ 1.617.958,92 - UM MILHÃO, SEISCENTOS E DEZESSETE MIL, NOVECENTOS E CINQUENTA E OITO REAIS E NOVENTA E DOIS CENTAVOS

Valor Total do Terreno Avaliando – VTA

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

$VTA = At \times Vutpa$

$VTA = 1.784,88 \times R\$ 906,48$

VTA = R\$ 1.617.958,92 - UM MILHÃO, SEISCENTOS E DEZESSETE MIL, NOVECENTOS E CINQUENTA E OITO REAIS E NOVENTA E DOIS CENTAVOS

CONCLUSÃO

O valor do imóvel avaliando, em 16/05/2019, localizado na Rua Lafaiete, loteamento CENTRO, setor CENTRAL, em Ribeirão Preto, **R\$ 1.617.958,92 - UM MILHÃO, SEISCENTOS E DEZESSETE MIL, NOVECENTOS E CINQUENTA E OITO REAIS E NOVENTA E DOIS CENTAVOS.**

III - ENCERRAMENTO

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

Ribeirão Preto, 16/05/2019.

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

Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA

CREA nº 5061398010

Eng. Civil JORGE ALBERTO PELLEGRINI ARMENIO

CREA nº 5061770401

Arq. Urb. JOSÉ ANTONIO LANCHOTI

CAU nº A15941-7

Folhas	619
Proc.:	02703/19
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. 36/2019

ANEXOS

1. **AMOSTRAS:** para a aplicação da inferência estatística foi obtido uma amostra significativa de dados. Neste trabalho de avaliação foram selecionados 124 elementos de pesquisa de dados de lotes de terrenos à venda ou vendidos na região circunvizinha ao imóvel avaliando, cujas características principais encontram-se relacionadas abaixo:

Bairro	Endereço	Área total (m²)	Distância do polo valorizante (km)	Polo Valorizante	Setor Urbano	Valor unitário (R\$/m²)	
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 Patrocínio	1200	3,97	Centro/Catedral	3	450
55	Jd Angelo Jurca	Rua Galeão Montebello	520	5,04	Centro/Catedral	2	464,06
56	Monte Alegre	Rua Noac 564	520	3,5	Centro/Catedral	0	466,67

Proc. : 027014/2019
 Ass. / Gabinete do Secretário - RGP-4
 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. 36/2019

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 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 Zanellato	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	920	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 Albuquerque	615	1,36	Centro/Catedral	4	731,71
93	Jd Sumaré	Rua Marechal Deodoro	446	1,69	Centro/Catedral	4	750
94	Monte Alegre	Rua Coronel Camisão	296,5	3,11	Centro/Catedral	2	757,58
95	Jd Salgado Filho	Rua Jacaré	693	4,93	Centro/Catedral	1	778,1
96	República	Avenida Alvaro de Lima	1219	0,97	Centro/Catedral	2	812,14
97	Alto da Ipiranga	Rua Salvador Neves	748	3,16	Centro/Catedral	1	818,18
98	Campos Elíseos	Rua Marques de Pombal	483	2,15	Centro/Catedral	3	838,51
99	Campos Elíseos	Av Mogiana	1320	4,12	Centro/Catedral	3	886,36
100	Campos Elíseos	Rua Pinheiro Machado	1320	2,81	Centro/Catedral	3	886,36
101	Campos Elíseos	Rua Dom Luis do Amaral Mousinho, 654	484	1,75	Centro/Catedral	3	892,56
102	Planalto Verde	Rua Dr. Goldo Agulo	1615	4,83	Centro/Catedral	2	900
103	Centro	Rua Amador Bueno	315	0,27	Centro/Catedral	4	900
104	Jd Paulistano	Rua Itapura	473	2,12	Centro/Catedral	3	913,32
105	Ipiranga	Rua Tabatinga	1632	4,59	Centro/Catedral	1	937,5
106	Sumarezinho	Rua Paranapanema	300	2,87	Centro/Catedral	2	960
107	Jd Paulistano	Rua Laguna	552,2	2,21	Centro/Catedral	3	977,91
108	Centro	Rua Amador Bueno	286	0,66	Centro/Catedral	4	991,26
109	Campos Elíseos	Rua Marques de Pombal	1167	1,69	Centro/Catedral	3	1002,57
110	Vila Ana Maria	Rua Ércol 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 Setxas	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. 36/2019

2. Relatório Estatístico - Regressão Linear

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

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

4) Estatísticas:

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

5) Normalidade dos resíduos:

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

6) Outliers do modelo de regressão:

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

7) Análise da variância:

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

8) Equação de regressão:

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

• Função estimativa (moda):

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

• Função estimativa (mediana):

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

• Função estimativa (média):

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

Fonte: *OUTROS*
 Prop.: *OUTROS*
 Ass./Dir. *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. 36/2019

9) Testes de Hipóteses:

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

10) Correlações Parciais:

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

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

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

Folha: 623
Proc.: 02405-1/19
Ass./Car: Sabrina P. 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. 36/2019

3. Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

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

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	17
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				III

Folha: 62
 Proc.: 2019/113
 Ass./Ces. Sebrina S. Andrade
 Gabinete do Secretário - PGP-5
 Secretaria de Planejamento e Gestão Pública



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

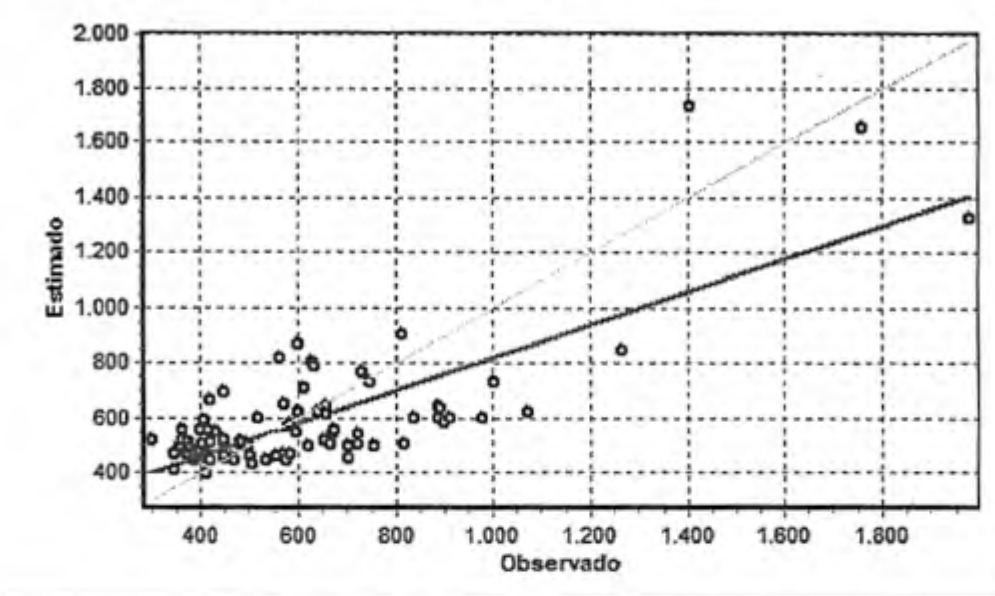
Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

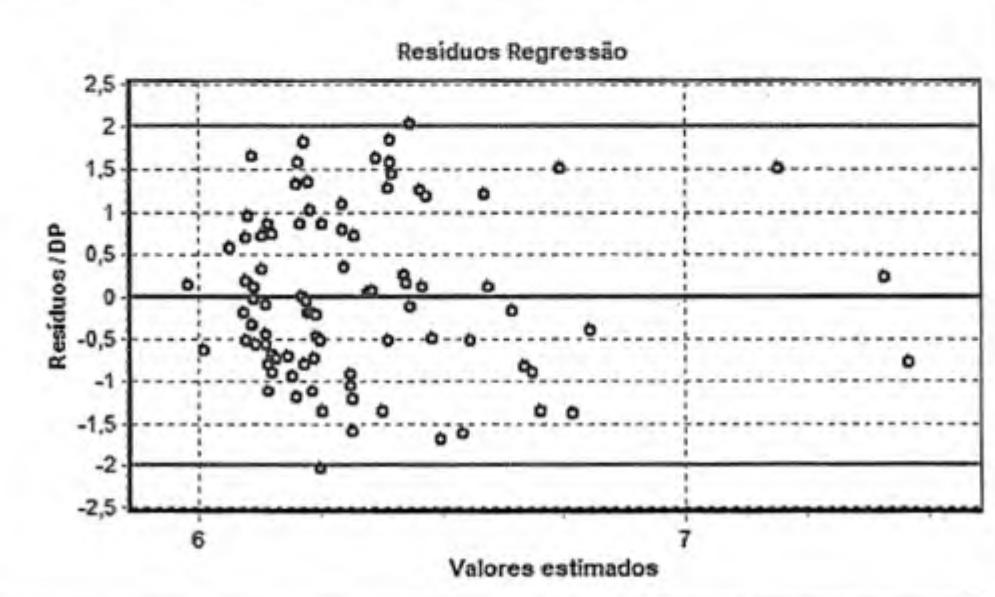
Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 36/2019

4. Gráfico de Aderência - Regressão Linear



5. Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Folhas: 95
Proc.: 024013/19
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. 36/2019

Modelo:

PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO

Data de Referência:

segunda-feira, 13 de maio de 2019

Informações Complementares: VALOR DE MERCADO

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 1.784,88
- Distância ao polo valorizante = 1,00
- Setor Urbano = 4,00

- Bairro = CENTRO
- Endereço = Rua Lafaiete
- Polo Valorizante = Centro/Catedral

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

•Valor Unitário

- Mínimo (12,32%) = 906,48
- Médio = 1.033,82
- Máximo (14,05%) = 1.179,05

•Valor Total

- Mínimo = 1.617.958,92
- Médio = 1.845.248,14
- Máximo = 2.104.466,72

•Intervalo Predição

- Mínimo = 1.274.474,38
- Máximo = 2.671.643,11
- Mínimo (30,93%) = 714,04
- Máximo (44,79%) = 1.496,82

- Campo de Arbítrio
- RL Mínimo = 878,75
- RL Máximo = 1.188,90

Folhas	626
Proc.:	2019/115
Ass./Car.	Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - PGP	
Secretaria de Planejamento e Gestão Públi...	

MATRÍCULA 130.601

FICHA 01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 -

REGISTRO GERAL

IMÓVEL: Um terreno urbano, situado nesta cidade, com frente para a Rua Lafaiete, de forma irregular e que mede 41,14 metros de frente para a referida rua; 44,81 metros do lado direito de quem de frente da rua olha o imóvel; 40,41 metros na linha do fundo; e 44,47 metros do lado esquerdo confrontando de ambos os lados e na linha do fundo com a Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, com uma área total de 1.784,88 metros quadrados, localizado no lado par da numeração predial, delimitado pelas Ruas Lafaiete, Prudente de Moraes, Saldanha Marinho e José Bonifácio, da qual dista 18,00 metros. Cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº 503.714. PROPRIETÁRIA: Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, CNPJ/MF sob nº 56.024.581/0001-56. TÍTULO AQUISITIVO: R.1/125.388, feito em 06 de março de 2.007. Ribeirão Preto, 28 de agosto de 2.008. A Escrevente Autorizada: Ivete Aparecida Malaspina Lemasson Lopez. Oficial R\$ 5,56. Microfilme e protocolo nº 282.621.

CERTIDÃO

Pedido de Certidão nº: 662276

CERTIFICO E DOU FE, que a presente certidão, em inteiro teor, reproduz todos os atos relativos a ônus e alienações referentes a matrícula nº 130601 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 01 anterior a esta data.

Ribeirão Preto, SP, 13/03/2018 - 13:36:38

[X] Thales Paven - Escrevente [] Aparecida Albino Nunes - Escrevente
[] Elvelton Cesar Lima - Escrevente [] Carmeluci Malta Terra - Escrevente



Table with columns: Oficial, Estado, S. Faz, Reg. Civil, Trib. Just, MP, ISSQN, Serventias, Total. Values: R\$ 31,68, R\$ 0,00, R\$ 0,00, R\$ 0,00, R\$ 0,00, R\$ 0,00, R\$ 0,00, R\$ 0,00, R\$ 31,68

Selo Digital nº [1114353C3XP00032219FQ19N] - Para consultar o selo digital acesse: https://selodigital.ijsp.jus.br

PARA LAVRATURA DE ESCRITURAS ESTA CERTIDÃO É VALIDA POR 30 DIAS (NSCGJSP. XIV. 12. 6º)

Handwritten notes and stamps: Folhas 90, Proc. 02 19 95144, Samuel L., Sec. Ag. Sec. Secretaria de...

Stamp: Folhas 02 19 95144, Proc. 02 19 95144, Ass. Sabrina Andrade, Gabinete do Secretário - PGP-S, Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Folha... 1/1





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

Cad. 500-826

LAUDO DE AVALIAÇÃO 30/2019

Local: RUA BARÃO DO AMAZONAS, 204, Loteamento: CENTRO
Setor: CENTRAL - Subsetor:

602

Folha	
Proc.:	02708/15
Ass./Dir.	Sabrina Andrade
Gabinete do Secretário - RGP	
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. 30/2019

RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Nº 30/2019	
OBJETO	Avaliação de imóvel	
OBJETIVO	AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS	
SOLICITANTE	SERVIÇO DE ASSISTENCIA A SAÚDE DOS MUNICIPIÁRIOS	
LOCALIZAÇÃO	RUA BARÃO DO AMAZONAS, 204	
PROPRIETÁRIO	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
AVALIADORES	Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA	CREA nº 5061398010
	Arq. Urb. JOSÉ ANTONIO LANCHOTI	CAU nº A15941-7
	Eng. Civil JORGE A. PELLEGRINI ARMENIO	CREA nº 5061770401
VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO	R\$ 2.663.806,10 (DOIS MILHÕES, SEISCENTOS E SESSENTA E TRES MIL, OITOCENTOS E SEIS REAIS E DEZ CENTAVOS)	
DATA DA AVALIAÇÃO	24/04/2019	





Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

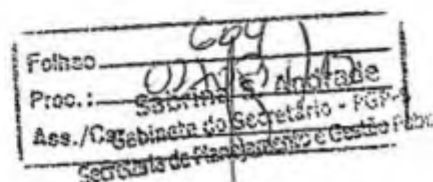
Laudo de Avaliação nº. 30/2019

I - OBJETO

O presente Laudo de Avaliação nº. 30/2019 é referente ao:			
Processo:	02.2019.012787-9		
Requerido por:	SERVIÇO DE ASSISTENCIA A SAÚDE DOS MUNICIPIÁRIOS		
Endereço:	RUA BARÃO DO AMAZONAS, 204	Bairro:	
		CENTRO	
Setor:	CENTRAL	Subsetor:	
Cadastro Municipal do imóvel avaliando:	500.826	Matrícula do imóvel avaliando:	035912 - 2º CRIA
Proprietário do imóvel:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
OBS.:			

DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:	24/04/2019
CÓDIGO DE CONTROLE:	2322164
Valor venal total do lote avaliando:	R\$ 2.108.443,10
Valor venal total da(s) edificação (ões) no terreno avaliando:	
Valor venal total do imóvel avaliando:	R\$ 2.108.443,10

OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL	
Área Total do terreno avaliando conforme Matrícula do imóvel:	1350,00 m ²
Área edificada no terreno avaliando:	-
Testada do lote avaliando (medido na via do endereço principal):	45 m
Proximidades do imóvel avaliando:	





Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 30/2019

II - OBJETIVO

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

METODOLOGIA

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

Os dados numéricos referentes às dimensões e áreas consideradas nos cálculos e aceitas como corretas foram obtidos de plantas e documentos fornecidos pelo proprietário do imóvel e cadastro da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto constantes do **Processo nº 02.2019.012787-9**.

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\$ 1.468,59/ m²

Valor Total do Terreno Avaliando – VTA

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

Folha: <u>02</u>
Proc.: <u>02.2019.012787-9</u>
Ass./Co.: <u>Andrade</u>
Instituto de Planejamento e Gestão Pública
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

ÁREA TOTAL DO LOTE	1350,00 m ²
VALOR UNITÁRIO	R\$ 1.468,59/m ²
VALOR DO LOTE	R\$ 1.982.596,50
VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$ 681.209,60
VALOR TOTAL (VTA)	R\$ 2.663.806,10 (DOIS MILHÕES, SEISCENTOS E SESENTA E TRES MIL, OITOCENTOS E SEIS 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. 30/2019

CONCLUSÃO


O valor do **imóvel avaliando**, em 24/04/2019, localizado na RUA BARÃO DO AMAZONAS, 204, setor CENTRAL, em Ribeirão Preto, **R\$ 2.663.806,10 (DOIS MILHÕES, SEISCENTOS E SESSENTA E TRES MIL, OTOCENTOS E SEIS REAIS E DEZ CENTAVOS)**.

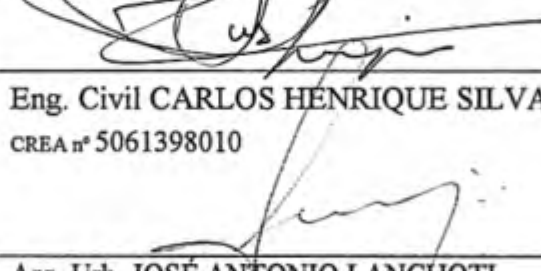
III - ENCERRAMENTO

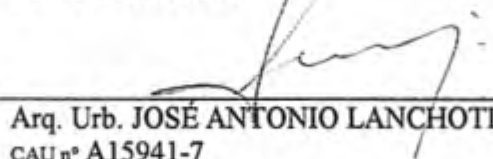
O presente laudo possui 11 folhas impressas de um só lado, todas rubricadas e a última datada e assinada.

Ribeirão Preto, 24/04/2019.

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


Eng. Civil JORGE A. PELLEGRINI ARMENIO
CRBA nº 5061770401


Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA
CREA nº 5061398010


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

Folhas	666
Proc.:	078032-1/13
Ass./Car.	Sabrina S. Andrade
Gabinete da Secretária - 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. 30/2019

607
RUBRICA: 01203/19
Proc.: Sobrinho Andrade
Ass./Car. Gabinete do Secretário - 804-5
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

ANEXOS

AMOSTRAS: para a aplicação da inferência estatística foi obtido uma amostra significativa de dados. Neste trabalho de avaliação foram selecionados 24 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	Informante	Área total	Distância ao pólo valorizante	Valor unitário
Alto da Boa Vista	Av. Presidente Vargas	Paulo Rodini	4867	0,9	3328,54
Alto da Boa Vista	Rua Itacolomi	LAGO IMÓVEIS	1096	1,7	1560,22
Alto da Boa Vista	Rua Professor Corrêa Leite	vivareal	660	2,9	1363,64
Centro	Rua Amador Bueno	LAGO IMÓVEIS	875	1,2	1594,29
Centro	Rua Barão do Amazonas	Dinardi Imóveis	624	1,9	1586,54
Centro	Rua Cerqueira César	Fortes Guimarães Imobiliária	615	1,6	731,71
Centro	Rua Prudente de Moraes	Pirâmide Imóveis Ltda.	631	0,45	2282,09
Centro	Rua Tibiriçá	Fortes Guimarães Imobiliária	624	0,2	1875
Centro	Rua Visconde de Inhaúma	Fortes Guimarães Imobiliária	770	0,4	876,62
Centro	Rua Visconde do Rio Branco	Mult Imóveis Ribeirão Preto	2040	0,5	1544,12
Jd América	Avenida Presidente Vargas	Fortes Guimarães	2917	0,7	3702,43
Jd Mosteiro	Avenida Meira Junior	Fortes Guimarães	2460	1,15	914,63
Jd Mosteiro	Rua Camilo de Mattos	Mundial Imóveis	2280	1	1105,26
Jd. São Luiz	Av. Portugal	Oportunite Negócios Imobiliários	3000	1,5	1620
Jd. São Luiz	Rua Paschoal Bardaro	Circulus Negócios Imobiliários	1063	4,6	2252,12
Jd. São Luiz	Rua Thomaz Nogueira Gala	LAGO IMÓVEIS	806,53	2,4	764,39
Jd. Sumaré	Av. Caramuru	Rosa & Rangel - Consultoria e Assessoria Imobiliária Trade Ltda	2467	2,5	729,63
Jd. Sumaré	Av. Vereador Manir Cali	Circulus Negócios Imobiliários	948	2	949,37
Jd. Sumaré	Av. Caramuru	Circulus Negócios Imobiliários	5000	2,7	900
Jd. Sumaré	Rua Barão do Amazonas	LAGO IMÓVEIS	840	2,1	750
Jd. Sumaré	Rua Barão do Amazonas	LAGO IMÓVEIS	800	1,8	1080
Jd. Sumaré	Rua João Penteado	Andrade & Menezes Neg Imobiliários	972	2	1388,89
Jd. Sumaré	Rua Júlio Prestes	Fortes Guimarães Imobiliária	1155	1,5	1168,83
Jd. Sumaré	Rua São José	San Marino Negócios Imobiliários	2436	1,5	905,17



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 30/2019

Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) **Modelo:**

•

2) **Data de referência:**

- quinta-feira, 18 de abril de 2019

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	3
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	24
Dados utilizados no modelo:	21

Feitas: 608
Proc.: 02/10/19
Ass./C. Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - PGP-5
Secretaria de Planejamento e Gestão Pm

1) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,5383822 / 0,5383822
Coefficiente de determinação:	0,2898553
Fisher - Snedecor:	3,67
Significância do modelo (%):	0,10

1) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	71%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	90%
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%



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 30/2019

1) Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	1069537,683	2	534768,842	3,673
Não Explicada	2620363,914	18	145575,773	
Total	3689901,597	20		

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

Valor unitário = +1409,65477 + 216599,6937 / Área total - 253,7625456 * Distancia ao polo valorizante

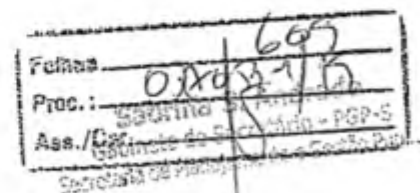
9) Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	1/x	1,23	23,59
Distancia ao polo valorizante	x	-2,26	3,62
Valor unitário	y	5,15	0,01

10) Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Distancia ao polo valorizante	-0,11	0,03
Valor unitário	0,30	0,28

Correlações parciais para Distancia ao polo valorizante	Isoladas	Influência
Valor unitário	-0,48	0,47





Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 30/2019

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

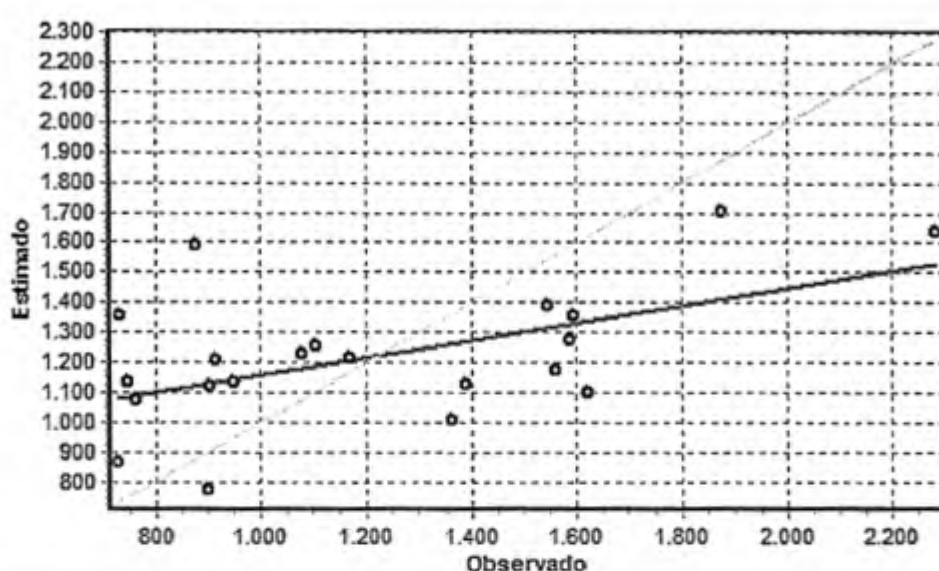
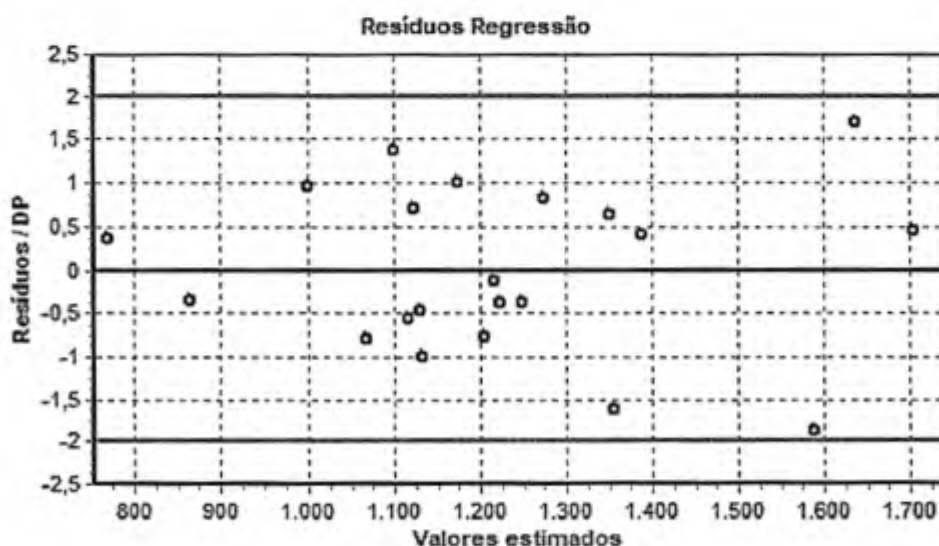


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Folha: 610
Proc.: 02100-115
Ass./Cat: Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - RCP
Secretaria de Planejamento e Gestão

9/11
[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. 30/2019

Modelo:

Data de Referência:

quinta-feira, 18 de abril de 2019

Informações Complementares: Avaliação para fins de regularização

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 1.350,00
- Distancia ao polo valorizante = 0,40

- Bairro = Centro
- Endereço = Rua Barão do Amazonas, 204
- Informante =

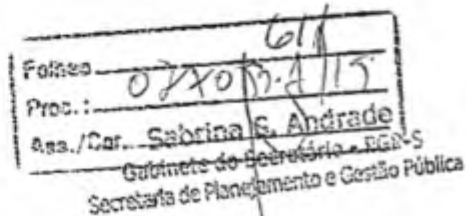
Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
 - Mínimo (14,95%) = 1.249,05
 - Médio = 1.468,59
 - Máximo (14,95%) = 1.688,13

- Valor Total
 - Mínimo = 1.686.223,00
 - Médio = 1.982.601,86
 - Máximo = 2.278.980,72

- Intervalo Predição
 - Mínimo = 1.236.176,68
 - Máximo = 2.729.027,04
 - Mínimo (37,65%) = 915,69
 - Máximo (37,65%) = 2.021,50
 -

- Campo de Arbitrio
 - RL Mínimo = 1.248,30
 - RL Máximo = 1.688,88





Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 30/2019

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	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%	1
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 _____
Proc.: _____
Ass./Cabinete do Secretário - PGP
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

11/11
[Handwritten signature]

IMÓVEL: Um prédio situado nesta cidade, à rua Barão do Amazonas nº 204, - edificado em terreno que mede 45,00 ms, de frente, por 30,00 ms. da frente aos fundos, pela rua Mariana Junqueira, onde faz esquina, confrontando com essas ruas com a Igreja Evangelica Batista e ainda com propriedade do Instituto de Proteção e Assistência a Infância.-

PROPRIETÁRIA: Associação Beneficente dos Funcionários da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, sociedade civil, com sede nesta cidade.-

TÍTULO AQUISITIVO: Transcrito sob nº 4.443, neste Registro. Ribeirão Preto, 13 de agosto de 1984. O Of. Maior *J. Macqatto* Francisco Xavier Piccolotto Naccarato.-

R. 1/35912

Por escritura de 03/08/53, do 4º Tabelião desta cidade, Livro 158, folhas 152, a proprietária Associação Beneficente dos Funcionários da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, já qualificada, vendeu a Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, o imóvel objeto da presente matrícula, no valor de Cr\$ 1.150,00.

Ribeirão Preto, 13 de agosto de 1984. O Of. Maior *J. Macqatto* Francisco Xavier Piccolotto Naccarato.-

AV.2/35912 - Prenotação nº 237.986, de 02/05/2006. (AFORAMENTO). O imóvel desta matrícula está submetido ao instituto do aforamento, pertencendo o domínio direto ao patrimônio da fábrica da **MATRIZ DE SÃO SEBASTIÃO DO RIBEIRÃO PRETO**, nos termos do registro nº 13.328, do livro das transcrições das transmissões nº 3-S, às folhas 76, em 31/03/1923, da 1ª Circunscrição Imobiliária desta Comarca. Averbação feita em cumprimento à decisão da Corregedoria Permanente contida no ofício nº 323/93, de 29/07/1993. Ribeirão Preto, SP, 18 de maio de 2006. Egídia Beatriz L. de Moraes *Egídia Moraes*, oficiala substituta.

AV.3/35912 - Prenotação nº 237.986, de 02/05/2006. (CADASTRO MUNICIPAL). O imóvel desta matrícula está cadastrado na municipalidade local-sob o nº 500.826, conforme cadastro técnico do Município de Ribeirão Preto e expediente interno nº 144/2006, de 02/05/2006. Ribeirão Preto, SP, 18 de maio de 2006. Egídia Beatriz L. de Moraes *Egídia Moraes* oficiala substituta.

Folhas: *0279* ** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA **
Proc.: *0279* ** VIDE COTA NO VERSO **
Ass./Car. *Sabrina S. Andrade*
Cabinete do Secretário - PGP
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Folhas: *94*
Proc.: *0279 9514-4*
Ass.: *[Assinatura]*
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública



35912

01



Segundo Oficial de Registro
de Imóveis de Ribeirão Preto

Certifico e dou fé que esta certidão reproduz os atos da matrícula nº 35912; 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, 14 de março de 2019.

Selo digital: 1124903C30000000080413196

Eu,  Daniel Martins Rocha, escrevente autorizado, assino.

Último ato - 3

Emolumentos R\$31,68

Estado R\$0,00

Sec. Faz.: R\$0,00



Protocolo 684398

Sinoreg R\$0,00

Trib. Jca. R\$0,00

Município R\$0,00

14/03/2019

MP: R\$0,00

Total: R\$ 31,68

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. 500.789

LAUDO DE AVALIAÇÃO 064/2019

Local: RUA GUATAPARÁ, Loteamento: VILA LIBERDADE
Setor: OESTE - Subsetor: O-01

Folhas	855
Pro.: 07/02/19	
Ass./Car.	Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - PGP-6	
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. 64/2019

RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Nº 064/2019	
OBJETO	AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS	
OBJETIVO	LICITAÇÃO	
SOLICITANTE	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
LOCALIZAÇÃO	RUA GUATAPARÁ	
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	RS 152.490,19 (Cento e cinquenta e dois mil, quatrocentos e noventa reais e dezenove centavos).	
DATA DA AVALIAÇÃO	16/05/2019	



Figura 01 – Identificação do imóvel e seu cadastro municipal.

Folha: 856
Proc.: 0120571/19
Ass./Car: Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - P.G.P.S.
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

I - OBJETO



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 64/2019

O presente Laudo de Avaliação nº. 64/2019 é referente ao:			
Processo:	02.2019.009514-4		
Requerido por:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
Endereço:	RUA GUATAPARÁ		Bairro:
			VILA LIBERDADE
Setor:	OESTE	Subsetor:	O-01
Cadastro Municipal do imóvel avaliando:	500.784	Matrícula do imóvel avaliando:	179.462
Proprietário do imóvel:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
OBS.:	INVADIDO		
DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:	16/05/2019		
CÓDIGO DE CONTROLE:	2344965		
Valor venal total do lote avaliado:	R\$ 172.931,00		
Valor venal total da(s) edificação (ões) no terreno avaliado:			
Valor venal total do imóvel avaliado:	R\$ 172.931,00		
OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL			
Área Total do terreno avaliado conforme Matrícula do imóvel:	316,35 m ²		
Área edificada no terreno avaliado:	-		
Testada do lote avaliado (medido na via do endereço principal):	11,90		
Proximidades do imóvel avaliado:			

Folhas: 01/01
Proc.: 02.2019.009514-4
Ass./Car. Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - BGP-3
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

II - OBJETIVO



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 64/2019

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

METODOLOGIA

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

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

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

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

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m ²	sim
Distancia ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distancia ao polo valorizante mais próximo	sim
Polo Valorizante	Texto			sim
Setor Urbano	Numérica	Proxy	Variável de macrolocalização	sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m ²)	sim

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

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

Valor Unitário do Terreno Avaliando – VTA

Vutpa = R\$ 468,04/ m²

Valor Total do Terreno Avaliando – VTA

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

ÁREA TOTAL DO LOTE	316,35 m ²
VALOR UNITÁRIO	R\$ 482,03/m ²
VALOR TOTAL	R\$ 152.490,19 – Cento e cinquenta e dois mil, quatrocentos e noventa reais e dezenove centavos

Folha: 830
 Proc.: 02.2019/15
 Ass./C. Sabrina S. Andrade
 Gabinete do Secretário - EGP-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. 64/2019

Valor Total do Terreno Avaliando – VTA

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

$VTA = At \times Vutpa$

$VTA = 316,00 \times R\$ 482,03$

VTA = R\$ 152.490,19 – Cento e cinquenta e dois mil, quatrocentos e noventa reais e dezenove centavos

CONCLUSÃO

O valor do imóvel avaliando, em 16/05/2019, localizado na RUA GUATAPARÁ, loteamento VILA LIBERDADE, setor OESTE, em Ribeirão Preto, **R\$ 152.490,19 – Cento e cinquenta e dois mil, quatrocentos e noventa reais e dezenove centavos**

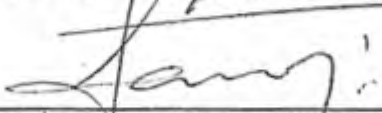
III - ENCERRAMENTO

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

Ribeirão Preto, 16/05/2019.

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


Eng. Civil WELINGTON COSTA FREITAS - CREA nº 0601230070


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


Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA - CREA nº 5061398010

Folhas	869
Proc.:	02081/15
Ass./Car.	SABINA 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. 64/2019

ANEXOS

1. **AMOSTRAS:** para a aplicação da inferência estatística foi obtido uma amostra significativa de dados. Neste trabalho de avaliação foram selecionados 124 elementos de pesquisa de dados de lotes de terrenos à venda ou vendidos na região circunvizinha ao imóvel avaliando, cujas características principais encontram-se relacionadas abaixo:

Bairro	Endereço	Área total (m²)	Distância ao polo valorizante (km)	Polo Valorizante	Setor Urbano	Valor unitário (R\$/m²)	
1	Vila Mariana	Rua Campinas,55	1040	3,56	Centro/Catedral	2	103,85
2	Pq das Andorinhas	Avenida Ivo Pareschi	1500	5,99	Centro/Catedral	2	120
3	Pedro Correa de Carvalho	Rua Rafael Defina	855	5,03	Centro/Catedral	1	136,84
4	Jd Salgado Filho	Rua Apiaí	1280	6,5	Centro/Catedral	1	140,63
5	Jd Salgado Filho	Rua Apiaí	1260	6,82	Centro/Catedral	1	142,14
6	Jd Salgado Filho	Rua Apiaí	1300	6,85	Centro/Catedral	1	148,85
7	Jd Salgado Filho	Rua Barretos	1260	6,04	Centro/Catedral	1	153,57
8	Geraldo Correia de Carvalho	Rua Vicente Della Ricci	1845	5,94	Centro/Catedral	1	185,37
9	Vila Mariana	Rua Sorocaba	340	4,36	Centro/Catedral	2	198,53
10	Jd Salgado Filho	Rua Apiaí	1300	6,7	Centro/Catedral	1	228,39
11	Vila Mariana	Rua Amparo (esquina)	1050	5,4	Centro/Catedral	2	231,43
12	Jd Salgado Filho	Rua Apiaí	1300	6,7	Centro/Catedral	1	231,92
13	Cidade Universitária	Avenida Gov. Lucas Nogueira Garcês	622	4,6	Centro/Catedral	3	245,98
14	Jd Jóquei Clube	Rua Serra Negra	360	5,29	Centro/Catedral	1	250
15	Jd Salgado Filho	Rua Apiaí	1280	6,5	Centro/Catedral	1	252,42
16	Cândido Portinari	Rua Hélcio Pires de Santana	336	5,41	Centro/Catedral	2	265,18
17	Jd Itau	Avenida Tereza Palmeira Gallon	693,33	5,53	Centro/Catedral	2	272,6
18	Jd Itau	Rua Maestro Antonio Giamarusti	700	4,96	Centro/Catedral	2	276,43
19	Jd das Palmeiras I	Via José Moraes dos Santos	610	9,3	Centro/Catedral	2	287,7
20	Jd Itau	Rua Jirges Dieb Ristum	500	5,67	Centro/Catedral	2	288
21	Cidade Universitária	Av. Governador Lucas Nogueira Garcês	598	4,07	Centro/Catedral	3	293,48
22	Cidade Universitária	Rua Doutor Amadeu Mendes	420	3,88	Centro/Catedral	3	300
23	Jd Itau	Rua Jirges Dieb Ristum	427	5,62	Centro/Catedral	0	343,56
24	Vila Carvalho	Rua Itu	340	4,75	Centro/Catedral	2	344,12
25	Vila Mariana	Rua Bolívia	528	4,01	Centro/Catedral	2	357,95
26	Ribeirânia	Rua José Rosário	500	4,19	Centro/Catedral	3	360
27	Campos Eliseos	Rua Silveira Martins	300	2,52	Centro/Catedral	3	360
28	Jd Recreio	Rua Faveiro	450	5,16	Centro/Catedral	2	370
29	Jd Iara	Rua Emílio Grite	720	4,94	Centro/Catedral	1	375
30	Cidade Universitária	Rua Waldemar Ferrera	383	4,11	Centro/Catedral	3	375,98
31	Vila Mariana	Rua México	350	3,84	Centro/Catedral	2	380
32	Jd Itau	Rua Leonardo Baldin	636	6,96	Centro/Catedral	2	385,71
33	Jd Itau	Rua José Baldin	585	5,89	Centro/Catedral	2	387,93
34	Ipiranga	Rua São Francisco	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 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 Patiocínio	1200	1,97	Centro/Catedral	3	450
55	Jd Angelo Jurca	Rua Galaor Montefeltro	320	6,04	Centro/Catedral	2	464,06
56	Monte Alegre	Rua Noac 564	540	3,5	Centro/Catedral	0	466,67



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 64/2019

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 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 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 Uma	250	1,1	Centro/Catedral	2	612
78	Monte Alegre	Rua Itapetininga	292	3,06	Centro/Catedral	2	622,6
79	Jd Sumaré	Rua Cerqueira César	615	1,24	Centro/Catedral	4	629,27
80	Campos Elíseos	Rua Minas	739	1,18	Centro/Catedral	3	633,29
81	Ipiranga	Rua Santa Catarina	1542	2,36	Centro/Catedral	1	642,02
82	Res Flórida	Rua Waldemar Bittar	290	3,34	Centro/Catedral	3	651,72
83	Jd Canadá	Avenida Ottawa	960	2,94	Centro/Catedral	4	656,25
84	Vila Tibério	Rua Dr. Jorge Lobato	567	1,67	Centro/Catedral	2	658,73
85	Palmares	Rua Antonio Zanelato	392	3,02	Centro/Catedral	2	665,82
86	Res Flórida	Rua Adércia Machado Gontijo	537	3,35	Centro/Catedral	3	670,39
87	Vila Carvalho	Rua Itu, 357	1200	3,99	Centro/Catedral	2	675
88	Planalto Verde	Rua Luis Fogagnolo	250	5,44	Centro/Catedral	2	702
89	Jd Independencia	Rua cap Osório Junqueira	320	3,23	Centro/Catedral	2	703,13
90	Vila Carvalho	Rua Itu	1200	4,77	Centro/Catedral	2	723,75
91	Vila Virgínia	Rua Franco da Rocha	263	2,74	Centro/Catedral	2	725,48
92	Jd Sumaré	Rua Visconde de Abaeté	615	1,36	Centro/Catedral	4	731,71
93	Jd Sumaré	Rua Marechal Deodoro	840	1,69	Centro/Catedral	4	750
94	Monte Alegre	Rua Coronel Camisão	297	3,11	Centro/Catedral	2	757,58
95	Jd Salgado Filho	Rua 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 Agui	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	2632	4,59	Centro/Catedral	1	937,5
106	Sumarezinho	Rua Parapanema	300	2,87	Centro/Catedral	2	960
107	Jd Paulistano	Rua Laguna	652,2	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 Itapicuru	925	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. 64/2019

2. Relatório Estatístico - Regressão Linear

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

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

4) Estatísticas:

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

5) Normalidade dos resíduos:

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

6) Outliers do modelo de regressão:

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

Folhas

Proc.: 003115
Ass./Cabinete do Secretário - BGP-S
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

7) Análise da variância:

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

8) Equação de regressão:

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

• Função estimativa (moda):

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

• Função estimativa (mediana):

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

• Função estimativa (média):

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



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 64/2019

9) Testes de Hipóteses:

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

10) Correlações Parciais:

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

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

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

Folha 869
Proc.: 07057115
Ass.: Sabrina S. Andrade
Ass. / Coordenadora do Setor de Avaliação - RGP-S
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Handwritten signature and date
9/12



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 64/2019

3. Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

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

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	17
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				III

Folhas: 10/12
 Proc.: 02000113
 Ass./Criação: Sabrina S. Andrade
 Gabinete do Secretário - PGP-5

Praça Alto do São Bento, 11 – 1º andar – Jardim Mosteiro – CEP 14085-450

Fone - 3977-9133

10/12



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

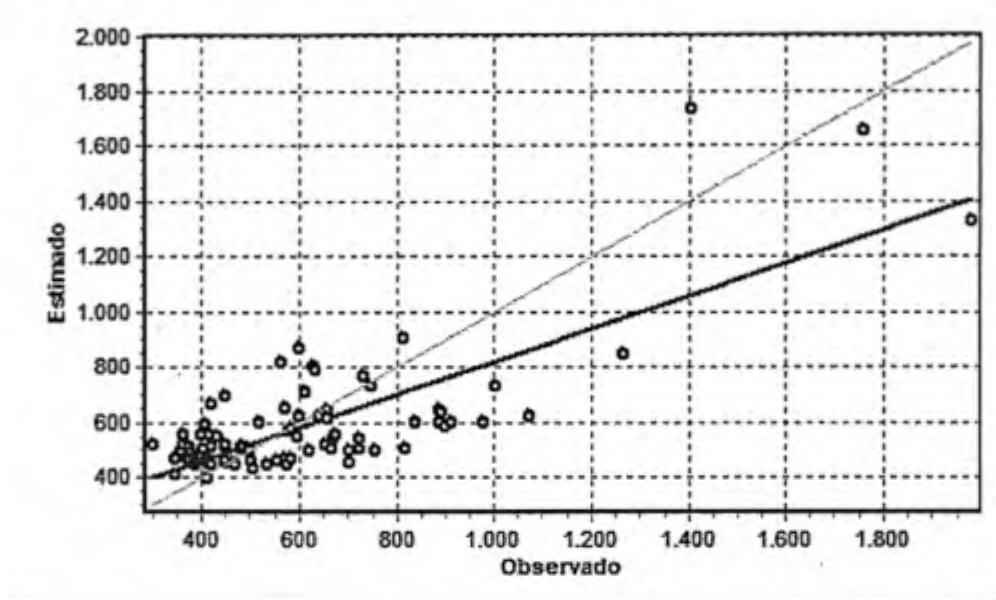
Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

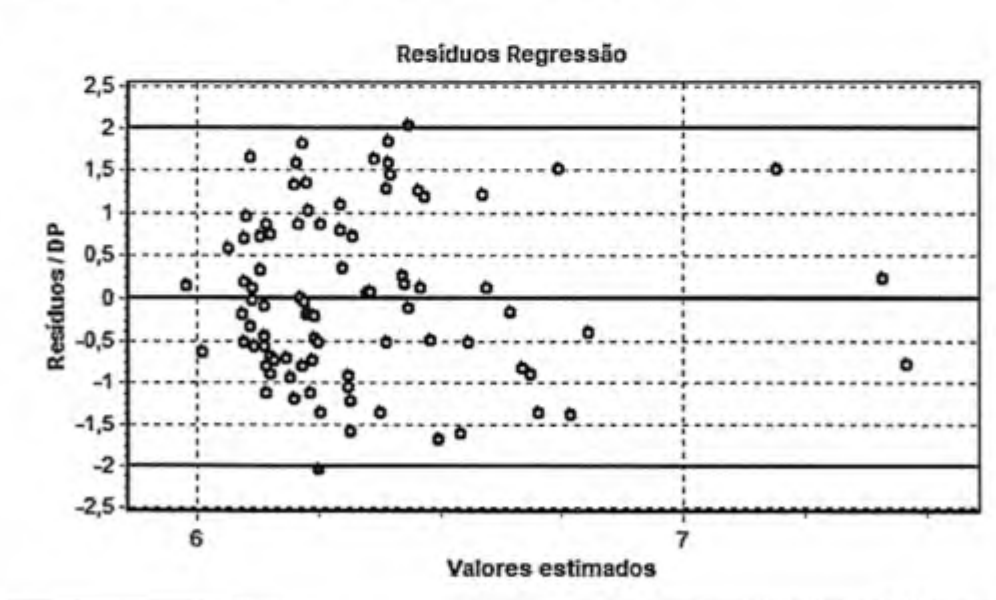
Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 64/2019

4. Gráfico de Aderência - Regressão Linear



5. Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Folhas 16
Proc.: 07103113
Ass./Gest. Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - PCP-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. 64/2019

Modelo:

PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO

Data de Referência:

segunda-feira, 13 de maio de 2019

Informações Complementares: VALOR DE VENDA

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 316,00
- Distancia ao polo valorizante = 2,10
- Setor Urbano = 2,00

- Bairro = VILA LIBERDADE
- Endereço = Rua Guataparã
- Polo Valorizante = Centro/Catedral

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

•Valor Unitário

- Mínimo (5,28%) = 482,03
- Médio = 508,89
- Máximo (5,57%) = 537,25

•Valor Total

- Mínimo = 152.320,42
- Médio = 160.809,44
- Máximo = 169.771,56

•Intervalo Predição

- Mínimo = 113.300,79
- Máximo = 228.239,15
- Mínimo (29,54%) = 358,55
- Máximo (41,93%) = 722,28

- Campo de Arbítrio
- RL Mínimo = 432,56
- RL Máximo = 585,22

Folhas	1866
Proc.:	01002115
Ass./Caf	Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - PGP-S	
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública	

MATRÍCULA 179.462

FICHA 01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Ribeirão Preto, 10 de março de 2017.

Código (CNS) nº: 11.143-5

IMÓVEL: Rua Guataparã nº 219 e HCs 1, 2, 3, 4 e 5 subordinados ao nº 209 da rua Guataparã.

Um prédio, situado neste município, com frente para a rua Guataparã nº 219 e HCs 1, 2, 3, 4 e 5 subordinados ao nº 209 da rua Guataparã, com seu respectivo terreno que mede 11,90 de frente; do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, onde confronta com Jorge Nassif, até o alinhamento predial da avenida Álvaro de Lima mede 31,55 metros, do outro lado onde confronta com Antonio Carvalho Filho, até o alinhamento predial da avenida Alvaro de Lima mede 20,09 metros, mede 17,58 metros nos fundos, onde confronta com o alinhamento predial da avenida Álvaro de Lima, encerrando uma área de 316,35 metros quadrados.

CADASTRO MUNICIPAL: 500.784.

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE RIBEIRÃO PRETO, inscrita no CNPJ/MF nº 56.024.581/0001-56, com sede neste município, na praça Barão do Rio Branco.

REGISTRO ANTERIOR: R.02/167.901, de 30 de maio de 2016. Matrícula aberta em virtude de desdobro.

Ribeirão Preto, 10 de março de 2017 - (prenotação nº 422.772 de 24/02/2017).

O Escrevente: José Luis Maranhã Alves.

Av.01/179:462 - DEMOLIÇÃO.

Em 10 de março de 2017 - (prenotação nº 422.772 de 24/02/2017).

Por ofício nº 20/2017 DADM de 15 de fevereiro de 2017, e certidão de 0220/2.016 PGP 23, de 27 de setembro de 2016, expedidos pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto/SP, procede-se a presente averbação para constar a DEMOLIÇÃO do prédio situado à rua Guataparã nº 219 e HCs 1, 2, 3, 4 e 5 subordinados ao nº 209 da rua Guataparã, o qual possuía área construída de 243,17 metros quadrados, foi demolido em 23/04/2012, data da implantação da avenida Álvaro de Lima.

O Escrevente: José Luis Maranhã Alves.

CERTIDÃO

Pedido de Certidão nº: 662276

CERTIFICO E DOU.FE. que a presente certidão, em inteiro teor, reproduz todos os atos relativos a ónus e alienações referentes à matrícula nº 179462, 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, 13/03/2017 - 13:35:32

Thales Paven - Escrevente / Aparecida Albino Nunes - Escrevente
 Elivelton Cesar Lima - Escrevente / Camerianuci Maíra Terra - Escrevente

Oficial	Estado	S. Faz	Reg Civil	Trib. Just	MP	ISSCN	Serviç.ias	Total
R\$ 31,68	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 31,68

Selo Digital nº [1114353C3YV000032218VB19V] - Para consultar o selo digital acesse: <https://selodigital.jsp.jus.br>

PARA LAVRATURA DE ESCRITURAS ESTA CERTIDÃO É VALIDA POR 30 DIAS (NSCGJSP, XV, 12, "d").



Folhas 02
Proc.: Sabrina S. Andrade
Ass. Gabinete do Secretário - PGP-5
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Folhas 02
Proc.: 9514-9
Ass. Daniel Denton
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Folha.: 1/1





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

cad. 502.652

LAUDO DE AVALIAÇÃO 92/2019

Local: Av. Portugal, Loteamento: SANTA CRUZ DE JOSÉ JACQUES
Setor: SUL - Subsetor: S-03

Folhas 1046
Proc.: 017053115
Ass./Car. Sabrina S. Andrade
Gabinete 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. 92/2019

RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Nº 92/2019	
OBJETO	AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS	
OBJETIVO	DETERMINAÇÃO DE VALOR DE MERCADO	
SOLICITANTE	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
LOCALIZAÇÃO	Av. Portugal	
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 90.408,32 - Noventa mil e quatrocentos e oito reais e trinta e dois centavos	
DATA DA AVALIAÇÃO	18/06/2019	Fólios: 104X Proc.: 01003115 Ass./Car. Sabina S. Andrade



Figura 01 – Identificação do imóvel e seu cadastro municipal.

[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. 92/2019

I - OBJETO

O presente Laudo de Avaliação nº. 92/2019 é referente ao:			
Processo:	02.2019.009514-4		
Requerido por:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
Endereço:	Av. Portugal	Bairro:	
		SANTA CRUZ DE JOSÉ JACQUES	
Setor:	SUL	Subsetor:	S-03
Cadastro Municipal do imóvel avaliando:	502.652	Matrícula do imóvel avaliando:	29.368
Proprietário do imóvel:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
OBS.:			
DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:	18/06/2019		
CÓDIGO DE CONTROLE:	2336/2019		
Valor venal total do lote avaliado:	R\$ 85.045,28		
Valor venal total da(s) edificação (ões) no terreno avaliado:			
Valor venal total do imóvel avaliado:	R\$ 85.045,28		
OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL			
Área Total do terreno avaliado conforme Matrícula do imóvel:	193,6 m ²		
Área edificada no terreno avaliado:	-		
Testada do lote avaliado (medido na via do endereço principal):	11 m		
Proximidades do imóvel avaliado:			

Folhas: 1048
Proc.: 022019/113
Ass./Car: Sabrina S/Andrade
Gabinete da Secretária - 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. 92/2019

II - OBJETIVO

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

METODOLOGIA

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

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

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

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

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m ²	sim
Distancia ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distancia ao polo valorizante mais próximo	sim
Polo Valorizante	Texto			sim
Setor Urbano	Numérica	Proxy	Variável de macrolocalização	sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m ²)	sim

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

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

Valor Unitário do Terreno Avaliando – VTA

Vutpa = R\$ 466,99/ m²

Valor Total do Terreno Avaliando – VTA

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

Folhas	1099
Proc.:	02.2019.009514-4
Ass./Car.	Sabrina/El. 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. 92/2019

ÁREA TOTAL DO LOTE	193,6 m ²
VALOR UNITÁRIO	R\$ 466,99/m ²
VALOR TOTAL	R\$ 90.408,32 - Noventa mil e quatrocentos e oito reais e trinta e dois centavos

Valor Total do Terreno Avaliando – VTA

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

$VTA = At \times Vutpa$

$VTA = 193,6 \times R\$ 466,99$

VTA = R\$ 90.408,32 - Noventa mil e quatrocentos e oito reais e trinta e dois centavos

CONCLUSÃO

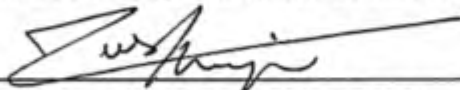
O valor do imóvel avaliando, em 18/06/2019, localizado na Av. Portugal, loteamento SANTA CRUZ DE JOSÉ JACQUES, setor SUL, em Ribeirão Preto, **R\$ 90.408,32 - Noventa mil e quatrocentos e oito reais e trinta e dois centavos.**

III - ENCERRAMENTO

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

Ribeirão Preto, 18/06/2019.

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


Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA

CREA nº 5061398010


Eng. Civil JORGE ALBERTO PELLEGRINI ARMENIO

CREA nº 5061770401


Arq. Urb. JOSÉ ANTONIO LANCHOTI

CAU nº A15941-7

Folhas	1950
Proc.:	0703/15
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. 92/2019

ANEXOS

1. **AMOSTRAS:** para a aplicação da inferência estatística foi obtido uma amostra significativa de dados. Neste trabalho de avaliação foram selecionados 124 elementos de pesquisa de dados de lotes de terrenos à venda ou vendidos na região circunvizinha ao imóvel avaliando, cujas características principais encontram-se relacionadas abaixo:

Bairro	Endereço	Área total (m ²)	Distância ao polo valorizante (km)	Polo Valorizante	Sector Urbano	Valor unitário (R\$/m ²)	
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 Garçes	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 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 Garçes	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 Favela	450	5,16	Centro/Catedral	2	370
29	Jd Iara	Rua Emilio Gdte	720	4,94	Centro/Catedral	1	375
30	Cidade Universitária	Rua Waldemar Ferreira	450	4,11	Centro/Catedral	3	375,98
31	Vila Mariana	Rua México Ags./Car. Sabrina S. Anirassi	450-S	3,84	Centro/Catedral	2	380
32	Jd Itau	Rua Leandro Balda	289	5,56	Centro/Catedral	2	385,71
33	Jd Itau	Rua José Baldin	560	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 Favela	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 Alfíneiro,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 Eliseos	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



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

Laudo de Avaliação nº. 92/2019

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 Nloac	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 Fraquedosso	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. 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	452	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	1162	1,69	Centro/Catedral	3	1002,57
110	Vila Ana Maria	Rua Ercole Verri	333	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. 92/2019

2. Relatório Estatístico - Regressão Linear

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

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

3) **Informações Complementares:**

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

4) **Estatísticas:**

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

5) **Normalidade dos resíduos:**

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

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

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

Feitas: 10/5/19
 Proc.: 022/19/115
 Ass./Car: Cabrina A. Andrade
 Gabinete do Secretário - PGP-5
 Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

7) **Análise da variância:**

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

8) **Equação de regressão:**

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

• **Função estimativa (moda):**

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

• **Função estimativa (mediana):**

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

• **Função estimativa (média):**

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



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 92/2019

9) Testes de Hipóteses:

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

10) Correlações Parciais:

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

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

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

Folha: 1054
Proc.: 072031/19
Ass.: 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. 92/2019

3. Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

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

FOLHA 10/15
 Proc.: 079081/15
 Ass./Car. Sabrina S. Andrade
 Gabinete do Secretário - P.G.P.S.
 Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	17
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II.	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I.	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				III



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

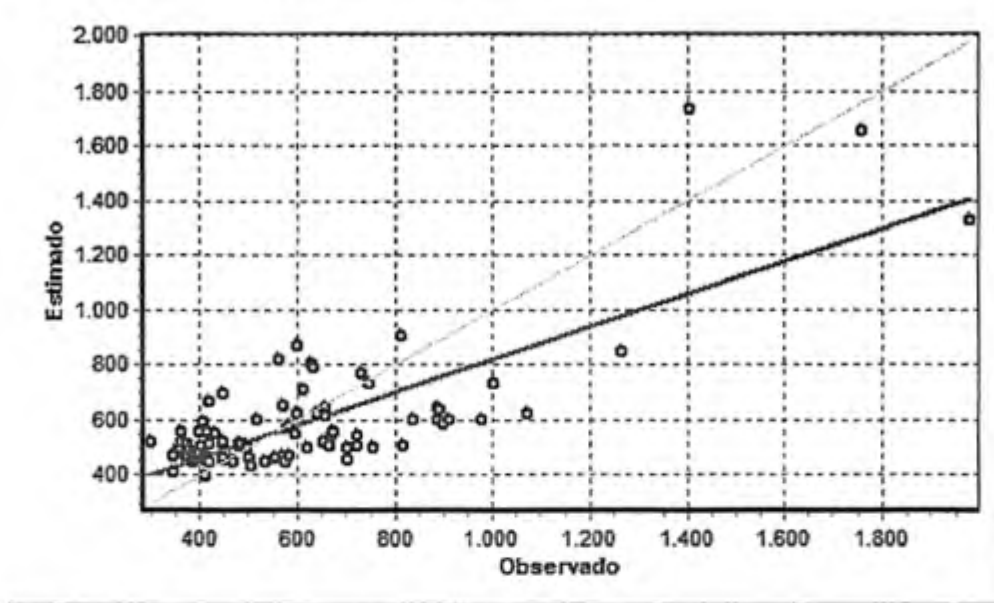
Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

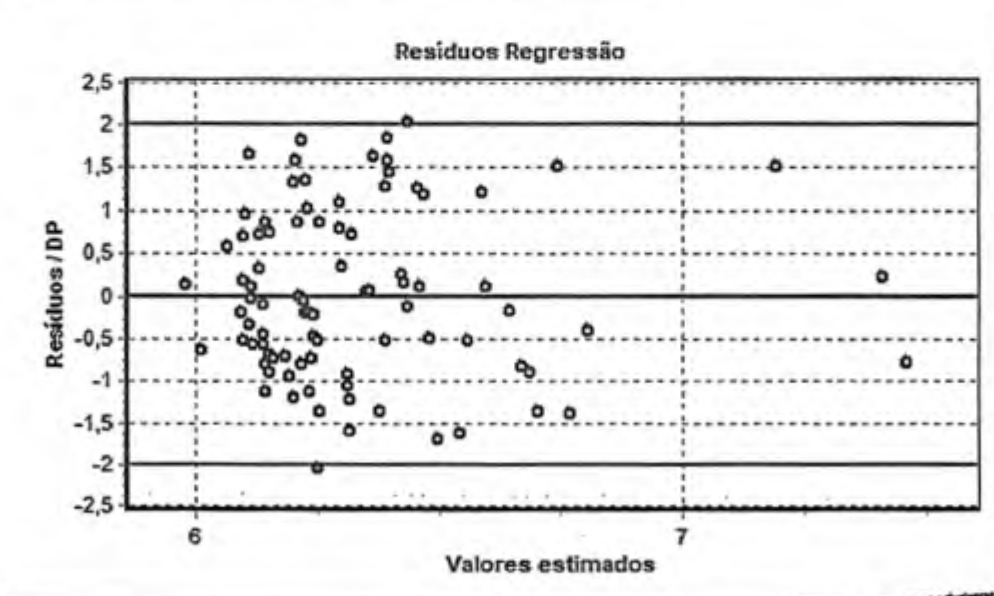
Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 92/2019

4. Gráfico de Aderência - Regressão Linear



5. Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Fóineo: 1086
Proc.: 02203113
Ass./Cgr. 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. 92/2019

Modelo:

PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO

Data de Referência:

segunda-feira, 18 de junho de 2019

Informações Complementares: VALOR DE MERCADO

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 193,60
- Distancia ao polo valorizante = 3,70
- Setor Urbano = 3,00

- Bairro = SANTA CRUZ DE JOSÉ JACQUES
- Endereço = Av. Portugal
- Polo Valorizante = Centro/Catedral

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

•Valor Unitário

- Mínimo (5,93%) = 439,28
- Médio = 466,99
- Máximo (6,31%) = 496,43

•Valor Total

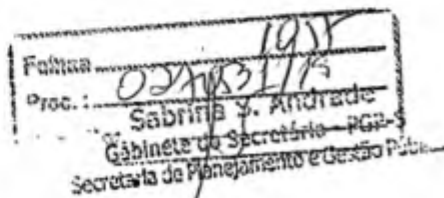
- Mínimo = 85.045,28
- Médio = 90.408,32
- Máximo = 96.109,55

•Intervalo Predição

- Mínimo = 63.626,13
- Máximo = 128.463,94
- Mínimo (29,62%) = 328,65
- Máximo (42,09%) = 663,55

• Campo de Arbitrio

- RL Mínimo = 396,94
- RL Máximo = 537,03



LIVRO N. 2 — REGISTRO GERAL

IMÓVEL: Um prédio situado nesta cidade, à Rua Portugal nº 2163, edificado em um terreno que mede 11,00 ms. na frente e nos fundos, por 17,60 ms. da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, com a Rua Platina, do lado esquerdo com terrenos de Natal Biagiotti e nos fundos com Mário Botelho de Lima, com a área total de 193,60 ms².; cadastrado sob nº 15.400/77, na Prefeitura Municipal local.-

PROPRIETÁRIOS: Gildo Gironi, RG nº 5.400.656-SP e sua mulher Maria Trevisani Gironi, do lar, filha de Luiz Trevisani e de Vitória Barão, brasileiros, portadores do CPF nº 343.588.898-91, domiciliados nesta cidade.-

TÍTULO AQUISITIVO: Transcrito sob nº 6276, neste Registro.-

Ribeirão Preto, 08 de julho de 1982. A Escr. Aut. Marcia Protti Bernardi
Marcia Protti Bernardi.-

Eml. 200,00- Est. 40,00- Cart. 40,00= Cr\$ 280,00- Rec. 27577- G. 846/845.-

R.1/29368.-

TRANSMITENTES: Gildo Gironi e sua mulher Maria Trevisani Gironi, acima qualificados.-

ADQUIRENTE: Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto.-

TÍTULO: Desapropriação amigável.-

FORMA DO TÍTULO: Certidão de 20 de maio de 1982, extraída da escritura de 03 de novembro de 1977, de notas do 1º Tabelião desta cidade, Livro 383, folhas 256 a 258.-

VALOR: Cr\$ 160.000,00.-

Ribeirão Preto, 08 de julho de 1982. A Escr. Aut. Marcia Protti Bernardi
Marcia Protti Bernardi.-

Eml. 1.500,00- 1 Microf. 80,00= Cr\$ 1.580,00- Est. 316,00- Cart. 316,00= Cr\$ 2.212,00- Rec. 27577- G. 846/845.-



Segundo Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto

Folha: 102
0279 95144
Proc.:
S. Ass.:
Secret.:
Sed

Certifico e dou fé que esta certidão reproduz os atos da matrícula nº 29368; 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, 14 de março de 2019.

Selo digital: 1124903C3000000000412198.

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

Último ato - 1

Eml. R\$31,68	Estado R\$0,00	Sec. Faz.: R\$0,00	Protocolo 684398
Sinoreg R\$0,00	Trib. Jça. R\$0,00	Município R\$0,00	
MP: R\$0,00		Total: R\$ 31,68	

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

Folha: 108
Proc.: [assinatura]
Ass./Cabinete 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)

cad. 502.938

LAUDO DE AVALIAÇÃO 81/2019

Local: Rua Luiz Gama 503, Loteamento: CAMPOS ELISEOS
Setor: NORTE - Subsetor: N-01

Folha	907
Proc.:	0220531/R
Ass./Car.	Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - PEP-3	
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. 81/2019

RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Nº 81/2019	
OBJETO	AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS	
OBJETIVO	REVISÃO DO VALOR VENAL	
SOLICITANTE	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
LOCALIZAÇÃO	Rua Luiz Gama 503	
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 2.377.862,72 - Dois milhões e trezentos e setenta e sete mil e oitocentos e sessenta e dois reais e setenta e dois centavos	
DATA DA AVALIAÇÃO	18/06/2019	

Folhas: 910
Proc.: 011053115
Ass./Car. Sabrina S. Andrade



Figura 01 – Identificação do imóvel e seu cadastro municipal.

M
e



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 81/2019

I - OBJETO

O presente Laudo de Avaliação nº. 81/2019 é referente ao:			
Processo:	02.2019.009514-4		
Requerido por:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
Endereço:	Rua Luiz Gama 503		Bairro:
			CAMPOS ELISEOS
Setor:	NORTE	Subsetor:	N-01
Cadastro Municipal do imóvel avaliando:	502.938	Matrícula do imóvel avaliando:	102.455
Proprietário do imóvel:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
OBS.:			
DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:			18/06/2019
CÓDIGO DE CONTROLE:			2324/2019
Valor venal total do lote avaliando:			R\$ 2.126.133,53
Valor venal total da(s) edificação (ões) no terreno avaliando:			
Valor venal total do imóvel avaliando:			R\$ 2.126.133,53
OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL			
Área Total do terreno avaliando conforme Matrícula do imóvel:			5.277,73 m ²
Área edificada no terreno avaliando:			-
Testada do lote avaliando (medido na via do endereço principal):			74,72 m
Proximidades do imóvel avaliando:			

Folhas	7/10
Proc.:	022019/009514-4
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. 81/2019

II - OBJETIVO

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

METODOLOGIA

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

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

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

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

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m ²	sim
Distancia ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distancia ao polo valorizante mais próximo	sim
Polo Valorizante	Texto			sim
Setor Urbano	Numérica	Proxy	Variável de macrolocalização	sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m ²)	sim

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

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

Valor Unitário do Terreno Avaliando – VTA

Vutpa = R\$ 450,55/ m²

Valor Total do Terreno Avaliando – VTA

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

AREA TOTAL DO LOTE	5.277,73 m ²
--------------------	-------------------------

Folha: 912
Proc.: 0220531/19
Ass./Car.: Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - PGP-5
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública
Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 81/2019

VALOR UNITÁRIO	R\$ 450,55/m ²
VALOR TOTAL	R\$ 2.377.862,72 - Dois milhões e trezentos e setenta e sete mil e oitocentos e sessenta e dois reais e setenta e dois centavos

Valor Total do Terreno Avaliando – VTA

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

$$VTA = At \times Vutpa$$

$$VTA = 5.277,73 \times R\$ 450,55$$

VTA = R\$ 2.377.862,72 - Dois milhões e trezentos e setenta e sete mil e oitocentos e sessenta e dois reais e setenta e dois centavos

CONCLUSÃO

O valor do imóvel avaliando, em 18/06/2019, localizado na Rua Luiz Gama 503, loteamento CAMPOS ELISEOS, setor NORTE, em Ribeirão Preto, **R\$ 2.377.862,72 - Dois milhões e trezentos e setenta e sete mil e oitocentos e sessenta e dois reais e setenta e dois centavos.**

III - ENCERRAMENTO

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

Ribeirão Preto, 18/06/2019.

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

Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA

CREA nº 5061398010

Eng. Civil JORGE ALBERTO PELLEGRINI ARMENIO

CREA nº 506177040

Arq. Urb. JOSÉ ANTONIO LANCHOTI

CAU nº A15941-7

Folhas	9/10
Proc.º	0274/2019
Ass./Car.	Sabrina S. Andrade
Gabinete da Secretária - 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. 81/2019

ANEXOS

AMOSTRAS: para a aplicação da inferência estatística foi obtido uma amostra significativa de dados. Neste trabalho de avaliação foram selecionados 40 elementos de pesquisa de dados de lotes de terrenos à venda ou vendidos na região circunvizinha ao imóvel avaliando, cujas características principais encontram-se relacionadas abaixo:

Endereço	Bairro	Informante	Área total (m ²)	Distância do polo valorizante (m)	Valor unitário
Centro	Rua Visconde do Rio Branco	zapimóveis	2040	0,63	R\$ 1.544,12
Centro	Visconde do Rio Branco	vivareal	2100	0,57	R\$ 1.285,71
Tanquinho	Estrada Rafael Defina	Refidim Imóveis	2244	5,2	R\$ 140,37
Jd Paschoal Innechi	Marginal da Rodovia Anhanguera	Lago Imóveis	2341	6,06	R\$ 768,90
Jd Jôquei Clube	Av. Thomas Alberto Whateli	Cesar Paschoal	2341	6,24	R\$ 884,24
Pq Industrial Tanquinho	Rua Valenti João Moreti	Lago Imóveis	2427	5,29	R\$ 267,00
Jd Mosteiro	Avenida Meira Junior	Fortes Guimarães	2460	1,15	R\$ 914,63
Jd Sumaré	Avenida Caramuru	zapimóveis	2467	1,75	R\$ 729,63
Vila Virgínia	Avenida Alvaro de Lima	Piramid Imóveis	2600	1,05	R\$ 900,00
Pq Industrial Tanquinho	Rua Romano Coró	zap Imóveis	2631	5,31	R\$ 180,01
Geraldo de Correia	Rua Antonio dos Santos Marques 250	vivareal	2680	6,26	R\$ 285,45
Campos Elseos	Rua Romeo Ceoloto	Piramid Imóveis	2695	3,46	R\$ 160,30
Geraldo Correia de	Rua Antônio dos Santos Marques	vivareal	2720	6,18	R\$ 279,60
Jd Paulista	Avenida Meira Junior	Índice	2820	1,59	R\$ 989,36
Jd Salgado Filho	Rua Ubatuba	zapimóveis	3043	7,42	R\$ 916,86
Jd Salgado Filho	Rua Apial	Índice	3060	6,57	R\$ 735,29
Jose Sampaio Junior	Rua Ovidio Colus, 44	vivareal	3070	5,01	R\$ 381,11
Vila Amélia		Mercado de Imóveis	3273,6	2,24	R\$ 574,60
Vila Virgínia	Avenida Alvaro Lima	zapimóveis	3380	0,96	R\$ 639,05
Pq São Sebastião	Rua Heron Domingues	Cesar Paschoal	3750	7,56	R\$ 444,00
Vila Carvalho		Cesar Paschoal	3780	4,36	R\$ 225,00
Campos Elseos	Rua Luis Basteli	Martinelli	4380	3	R\$ 452,05
Jd Paulistano	Prox. Rua João Bim	Fortes Guimarães	5591,93	2,53	R\$ 112,66
Jd Salgado Filho	Rua Lorena (?)	Índice	6000	6,63	R\$ 1.080,00
Pq Industrial Lagoínha		Mercado de Imóveis	7000	5,29	R\$ 1.350,00
Pq São Sebastião	Avenida Thomas Alberto Whately	zapimóveis	7000	4,51	R\$ 315,00
Pq dos Pinus	Rua Palmiro Bim	Cesar Paschoal	7173	6,32	R\$ 292,35
Jd Zara	Barão do Bananal	Cesar Paschoal	7560	4,59	R\$ 315,48
Alto de Ipiranga		Mercado de Imóveis	8146,84	3,32	R\$ 276,18
Jd das Palmeiras I	Rua Santo Barban	Nucleo Imob.	8700	7	R\$ 227,59
Monte Alegre		Índice	9361	3,3	R\$ 105,76
Pq Industrial Lagoínha	Rua Romano Coró	Piramid Imóveis	9427	5,6	R\$ 269,99
Recreio das Acácias	Rua Tereza Nomura Yamada	Cesar Paschoal	10155	8,3	R\$ 172,82
Pq dos Pinus	Rua Palmiro Bim	zap Imóveis	11200	6,29	R\$ 306,00
Jd Palma Travassos	Avenida Maria de Jesus Condeixa	Paulo Rodini	13180	2,13	R\$ 1.082,32
Bonfim Paulista		Mercado de Imóveis	15000	9,47	R\$ 990,00
Adelino Simioni		Mercado de Imóveis	16200	8,74	R\$ 450,00
Manoel Penna	Rodovia Anhanguera	Cesar Paschoal	16600	6,58	R\$ 314,46
Vila Virgínia	Avenida bandeirantes	zap Imóveis	19353	4,92	R\$ 162,77
Jd Heltor Rigon	Avenida Eduardo Andréia Matarazzo	Fortes Guimarães	37556	7,58	R\$ 107,84

Folha: 0179

Proc.: 0070321/15

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. 81/2019

Relatório Estatístico - Regressão Linear

- 1) **Modelo:**
 - AREA PATRIMONIAL
- 2) **Data de referência:**
 - quarta-feira, 15 de maio de 2019
- 3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	3
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	40
Dados utilizados no modelo:	26

4) Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,8069657 / 0,8069657
Coefficiente de determinação:	0,6511936
Fisher - Snedecor:	21,47
Significância do modelo (%):	0,01

5) Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	73%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	92%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	92%

6) Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	2
% de outliers:	7,69%

Folhas: 4/5
Proc.: 0220521/19
Ass./Car. Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - PGP-5
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

7) Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	988305,892	2	494152,946	21,470
Não Explicada	529377,678	23	23016,421	
Total	1517683,570	25		

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

Valor unitário = +118,1251043 + 503180,5725 / Área total + 592,7026132 / Distancia ao polo valorizante

9) Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t.Obs.	Sig.(%)
Área total	1/x	1,98	6,01
Distancia ao polo valorizante	1/x	4,70	0,01
Valor unitário	y	1,85	7,78



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 81/2019

10) Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Distância ao polo valorizante	0,45	0,03
Valor unitário	0,56	0,38
Correlações parciais para Distância ao polo valorizante	Isoladas	Influência
Valor unitário	0,77	0,70

Tabela de Fundamentação - NBR 14653

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

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	17
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos no mínimo no grau I	

Grau de Fundamentação do Laudo

Proc.: 023021/19

Ass./Car. Sabrina S. Andrade

Cabineiro da Secretaria - 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. 81/2019

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

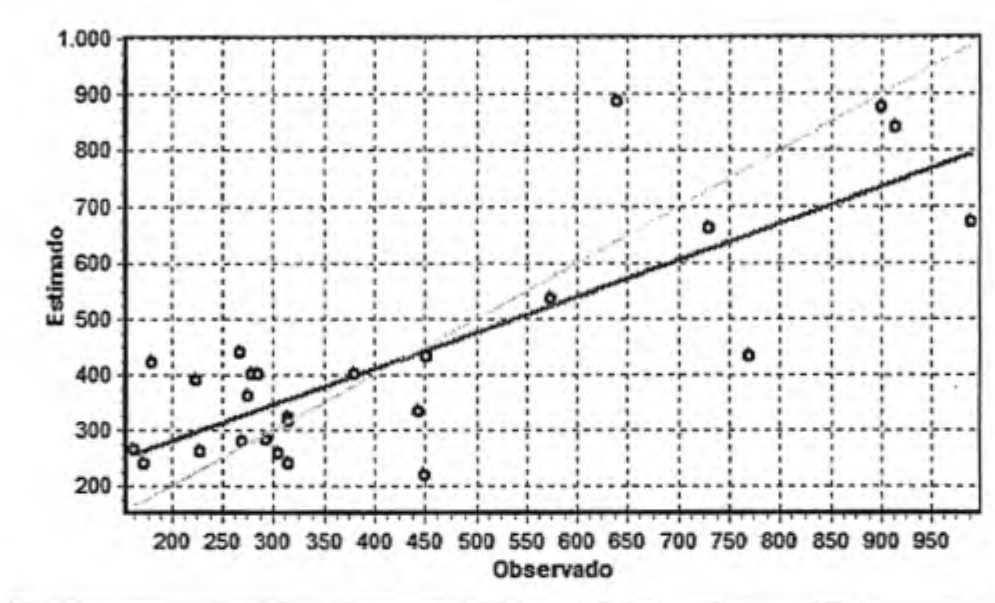
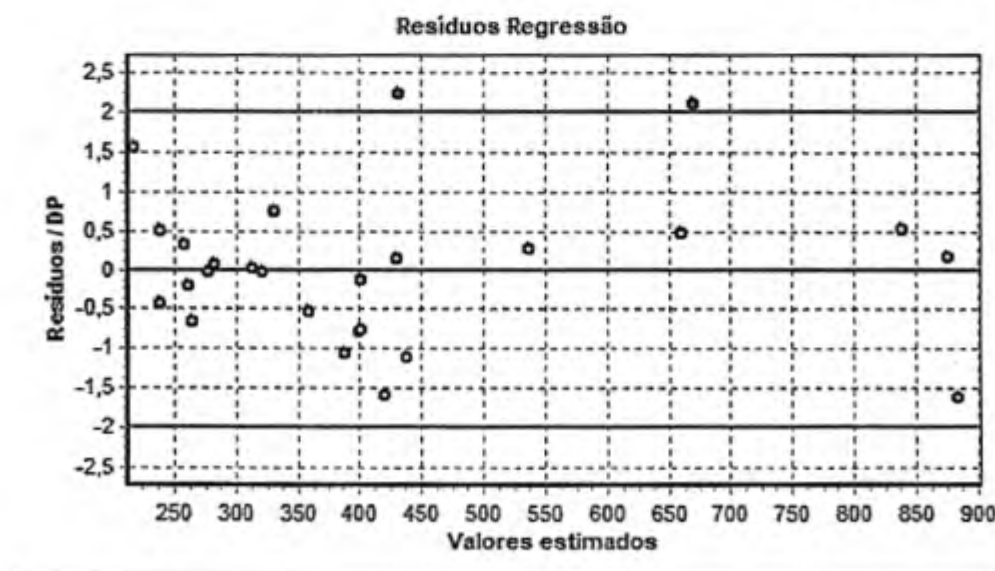


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Folhas: 9/10
Proc.: 010205/19
Ass./Csr. 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. 81/2019

Modelo:

AREA PATRIMONIAL

Data de Referência:

quarta-feira, 15 de maio de 2019

Informações Complementares: AVALIAÇÃO DE ÁREA PUBLICA PARA CORREÇÃO DO VALOR VENAL

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 5.277,73
- Distancia ao polo valorizante = 2,50

- Endereço = RUA LUIZ GAMA
- Bairro = CAMPOS ELISEOS
- Informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

•Valor Unitário

- Mínimo (10,59%) = 402,85
- Médio = 450,55
- Máximo (10,59%) = 498,25

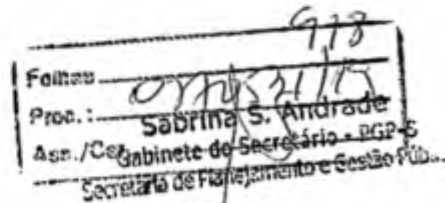
•Valor Total

- Mínimo = 2.126.117,21
- Médio = 2.377.862,72
- Máximo = 2.629.608,24

•Intervalo Predição

- Mínimo = 1.292.158,86
- Máximo = 3.463.566,59
- Mínimo (45,66%) = 244,83
- Máximo (45,66%) = 656,26

- Campo de Arbitrio
- RL Mínimo = 382,96
- RL Máximo = 518,13



MATRÍCULA 102.455

FICHA 01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: Uma área de terra, situada nesta cidade, de forma irregular, com as seguintes medidas e confrontações: inicia em ponto situado no alinhamento predial da rua Luiz Gama, lado ímpar da numeração, distante 28,55 metros da avenida Capitão Salomão, deste ponto segue pelo supracitado alinhamento, com a distância de 74,72 metros, deste ponto deflete à direita e segue confrontando com propriedade de Nelson de Bortoli, com a distância de 57,38 metros, deste ponto deflete à direita e segue em curva com raio de 129,35 metros e desenvolvimento de 78,67 metros, confrontando com área de propriedade da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto (área de preservação não edificante), deste ponto deflete à direita e segue com a distância de 1,95 metros, confrontando com área de propriedade da Associação dos Proprietários de Escritórios de Contabilidade de Ribeirão Preto, deste ponto deflete à direita e segue com a distância de 49,91 metros, deste ponto deflete à esquerda e segue com a distância de 4,13 metros, confrontando nestas duas faces com o prédio nº 324 da Avenida Capitão Salomão, deste ponto deflete à direita e segue com a distância de 45,45 metros, confrontando com área do DAERP - Departamento de Água e Esgotos de Ribeirão Preto, até atingir o ponto de partida, encerrando uma área de 5.277,73 metros quadrados. Cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº 502.085.

PROPRIETÁRIA: 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.

TÍTULO AQUISITIVO: R.1/90.807, feito em 06 de maio de 1996. Ribeirão Preto, 27 de abril de 2000. O Escrevente Autorizado: (Luiz Augusto Gonçalves). Microfilme e protocolo nº 197.602.

R.1/102.455. Ribeirão Preto, 27 de Abril de 2000.

Por escritura pública de 24 de março de 2000, lavrada no 4º Tabelião de Notas, desta Comarca, no livro 1.254, página 359, a proprietária acima qualificada, **CONCEDEU O DIREITO REAL DE USO** do imóvel supra matriculado, a Sociedade Cultural Japonesa de Ribeirão Preto, estabelecida nesta cidade, na rua Monsenhor Siqueira, nº 50, inscrita no CNPJ sob nº 56.022.395/0001-88, à título gratuito, pelo prazo de 20 (vinte) anos, a contar da data da publicação da Lei nº 941, de 17 de novembro de 1999, e tem por finalidade a construção e instalação da sede da Sociedade Cultural Japonesa de Ribeirão Preto, Museu Histórico do Imigrante, Museu de Artes do Japão, Biblioteca, Casa do Estudante Carente, Creche e Asilo, com desenvolvimento de atividades assistenciais à comunidade que deverá atender a todos os interessados que preencham os requisitos exigidos pela Secretaria da Cidadania e Desenvolvimento Social. Não poderá a concessionária dar outra destinação ao imóvel objeto da concessão, não podendo edificar templo religioso no local, sob nenhuma hipótese, nos termos da limitação constitucional imposta no artigo 19, da Constituição Federal, nem aliená-lo a qualquer título. O não

(SEGUE NO VERSO)

Folha: 0219
 Proc.: 0219-15149
 Ass./Car. Sabrina S. Andrade
 Gabinete do Secretário - 2CB-5
 Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Folha: 106
 Proc.: 0219-15149
 Ass. Secretária
 Secretaria

Folha: 1/1



COPIA

MATRÍCULA
102.455

FICHA
01

cumprimento do disposto neste artigo, tornará nula de pleno direito a concessão feita, revertendo o imóvel a posse do Município, com cassação da concessão pelo concedente, independentemente de notificação e sem gerar direito de indenização a concessionária, seja por que a que título for. A concessionária deverá providenciar o término da construção e implementar as atividades estabelecidas, tal como previstas, no prazo de três anos a contar da publicação da presente lei, sob pena de a concessão ser unilateralmente rescindida pelo concedente, independentemente de notificação e sem gerar direito de indenização ao concessionário, seja por que motivo for. Em havendo descumprimento de uma das obrigações ou encargos ora previstos, acarretará também a incorporação ao patrimônio do Município, de toda e qualquer benfeitoria realizada pela concessionária, sem gerar nenhuma obrigação indenizatória ao concedente, seja a que título for. **VALOR FISCAL: R\$ 252.644,93.** O Escrevente Autorizado: Luiz Augusto Gonçalves (Luiz Augusto Gonçalves).

Of. R\$ 592,73- Est. R\$ 189,67- Aps. R\$ 118,55- Total: R\$ 900,95- Guia nº 080/2000. Microfilme e protocolo nº 197.602.

Av.2/102.455. Ribeirão Preto, 22 de fevereiro de 2.007.
Por ofício nº 1500/06, datado de 22 de novembro de 2.006, passado pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto e Ata da Reunião Extraordinária de 02 de outubro de 2.006, da Sociedade Cultural Japonesa de Ribeirão Preto, devidamente registrada no Oficial de Registro de Títulos e Documentos desta Comarca sob nº 015580 e averbado a margem do registro nº 000234 no livro L A 1 em 10/01/2007, foi autorizada averbação na matrícula, para ficar constando o cancelamento do R.1, o qual fica pela presente cancelado e sem mais nenhum efeito. A Escrevente Autorizada: Ivete Aparecida Malaspina Lemasson Lopez (Ivete Aparecida Malaspina Lemasson Lopez). Oficial: R\$ 8,89. Microfilme e protocolo nº 265.674.

Pedido de Certidão nº 862276

CERTIDÃO

CERTIFICO E DOU FE, que a presente certidão, em inteiro teor, reproduz todos os atos relativos a óbitos e alienações referentes à matrícula nº 102455 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 escritural e até o dia 08 anterior a esta data.

Ribeirão Preto, SP, 13/02/2019 - 13:44:54


[Assinatura]

Thelma Pevan - Escrevente
 Elivelton Cesar Lima - Escrevente
 Aparecida Albino Nunes - Escrevente
 Carmenluci Malta Terra - Escrevente

Oficial	Estado	S. Faz.	Reg. CMI	Trib. Jus.	MP	ISSQN	Serventis	Total
R\$ 31,68	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 31,68

Selo Digital nº [1114353C3JA000032231FC191] - Para consultar o selo digital acesse: <https://selodigital.jsp.jus.br>

PARA LAVRATURA DE ESCRITURAS ESTA CERTIDÃO É VALIDA POR 30 DIAS (NSCGJSP, XIV, 12, "d").



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. 505.396

LAUDO DE AVALIAÇÃO 53/2019

Local: Av. Clóvis Bevilacqua esq. Rua André Veloni, Loteamento: JD PAULISTA
Setor: LESTE - Subsetor: L-02

Folhas 02/2427
Proc.: 012053111
Ass./Cat: Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - RGP-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. 53/2019

RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Nº 53/2019	
OBJETO	AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS	
OBJETIVO	LICITAÇÃO	
SOLICITANTE	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
LOCALIZAÇÃO	Av. Clóvis Bevilacqua esq. Rua André Veloni	
PROPRIETÁRIO	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
AVALIADORES	Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA	CREA nº 5061398010
	Arq. Urb. JOSÉ ANTONIO LANCHOTI	CAU nº A15941-7
	Eng. Civil JORGE A. PELLEGRINI ARMENIO	CREA nº 5061770401
VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO	R\$ 790.607,52 - Setecentos e noventa mil e seiscentos e sete reais e cinquenta e dois centavos	
DATA DA AVALIAÇÃO	13/05/2019	



Figura 01 – Identificação do imóvel e seu cadastro municipal.

Folhas	199
Proc.:	020253/19
Ass./Cabinete de	Sabrina S. Amador
	Cabinete de Secretária - PGR-S
	Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Praça Alto do São Bento, 11 – 1º andar – Jardim Mosteiro – CEP 14085-450

Fone - 3977-9133

2/12



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 53/2019

I - OBJETO

O presente Laudo de Avaliação nº. 53/2019 é referente ao:			
Processo:	02.2019.009514-4		
Requerido por:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
Endereço:	Av. Clóvis Bevilacqua esq. Rua André Veloni		Bairro:
			JD PAULISTA
Setor:	LESTE	Subsetor:	L-02
Cadastro Municipal do imóvel avaliando:	505.396	Matrícula do imóvel avaliando:	182.008
Proprietário do imóvel:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
OBS.:	IMÓVEL POSSUI SERVIDÃO DE REDE ELÉTRICA		
DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:	13/05/2019		
CÓDIGO DE CONTROLE:	2343626		
Valor venal total do lote avaliando:	R\$ 749.540,96		
Valor venal total da(s) edificação (ões) no terreno avaliando:			
Valor venal total do imóvel avaliando:	R\$ 749.540,96		
OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL			
Área Total do terreno avaliando conforme Matrícula do imóvel:	1.369,65 m ²		
Área edificada no terreno avaliando:	-		
Testada do lote avaliando (medido na via do endereço principal):	41,11 m		
Proximidades do imóvel avaliando:			

Folha: 004
Proc.: 02.2019.009514-4
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. 53/2019

II - OBJETIVO

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

METODOLOGIA

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

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

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

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

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m ²	sim
Distancia ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distancia ao polo valorizante mais próximo	sim
Polo Valorizante	Texto			sim
Setor Urbano	Numérica	Proxy	Variável de macrolocalização	sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m ²)	sim

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

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

Valor Unitário do Terreno Avaliando – VTA

Vtupa = R\$ 577,23/ m²

Folhas	145
Proc.:	02.2019.009514-4
Ass./Cabinete do Secretário - PCI	Saúlino S. Andrade
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 TOTAL DO LOTE	1.369,65 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. 53/2019

VALOR UNITÁRIO	R\$ 577,23/m ²
VALOR TOTAL	R\$ 790.607,52 - Setecentos e noventa mil e seiscentos e sete reais e cinquenta e dois centavos

Valor Total do Terreno Avaliando – VTA

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

$$VTA = At \times Vutpa$$

$$VTA = 1.369,65 \times R\$ 577,23$$

VTA = R\$ 790.607,52 - Setecentos e noventa mil e seiscentos e sete reais e cinquenta e dois centavos

CONCLUSÃO

O valor do imóvel avaliando, em 13/05/2019, localizado na Av. Clóvis Bevilacqua esq. Rua André Veloni, loteamento JD PAULISTA, setor LESTE, em Ribeirão Preto, **R\$ 790.607,52 - Setecentos e noventa mil e seiscentos e sete reais e cinquenta e dois centavos.**

III - ENCERRAMENTO

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

Ribeirão Preto, 13/05/2019.

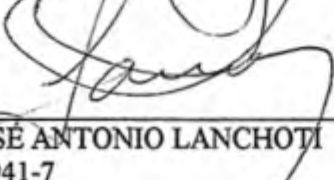
Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto.


Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA

CREA nº 5061398010


Eng. Civil JORGE ALBERTO PELLEGRINI ARMENIO

CREA nº 5061770401


Arq. Urb. JOSÉ ANTONIO LANCHOTI

CAU nº A15941-7

Forma	24/0
Proc.:	012031/19
Ass./Org.:	J. Armenio
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. 53/2019

ANEXOS

1. **AMOSTRAS:** para a aplicação da inferência estatística foi obtido uma amostra significativa de dados. Neste trabalho de avaliação foram selecionados 124 elementos de pesquisa de dados de lotes de terrenos à venda ou vendidos na região circunvizinha ao imóvel avaliando, cujas características principais encontram-se relacionadas abaixo:

Bairro	Endereço	Área total (m ²)	Distância ao polo valorizante (Km)	Polo Valorizante	Setor Urbano	Valor unitário (R\$/m ²)	
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 Apiai	1280	6,5	Centro/Catedral	1	140,63
5	Jd Salgado Filho	Rua Apiai	1260	6,82	Centro/Catedral	1	142,14
6	Jd Salgado Filho	Rua Apiai	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 Apiai	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 Apiai	1300	6,7	Centro/Catedral	1	231,92
13	Cidade Universitária	Avenida Gov. Lucas Nogueira Garcia	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 Apiai	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 Garcia	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	300	4,19	Centro/Catedral	3	360
27	Campos Eliseos	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	720	4,94	Centro/Catedral	1	375
30	Cidade Universitária	Rua Waldocyr Ferreira	393	4,11	Centro/Catedral	3	375,98
31	Vila Mariana	Rua México	450	3,84	Centro/Catedral	2	380
32	Jd Itau	Rua Leonardo	280	6,56	Centro/Catedral	2	385,71
33	Jd Itau	Rua José Balduino	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 Gela	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 Patiodino	1200	1,97	Centro/Catedral	3	450
55	Jd Angelo Jurca	Rua Galaor Montefeltro	320	6,04	Centro/Catedral	2	464,06
56	Monte Alegre	Rua Noac 564	540	3,5	Centro/Catedral	0	466,67



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 53/2019

57	Monte Alegre	Avenida Bandeirantes	580	3,63	Centro/Catedral	2	481,03
58	Monte Alegre	Rua Guila 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 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 Jacaref	347	6,93	Centro/Catedral	1	778,1
96	República	Avenida Alvaro de Lima	1219	0,97	Centro/Catedral	2	812,14
97	Alto do Ipiranga	Rua Salvador Neves	748	3,16	Centro/Catedral	1	818,18
98	Campos Elíseos	Rua Marques de Pombal	483	2,15	Centro/Catedral	3	838,51
99	Campos Elíseos	Av Mogiana	1320	4,12	Centro/Catedral	3	886,36
100	Campos Elíseos	Rua Pinheiro Machado	1320	2,81	Centro/Catedral	3	886,36
101	Campos Elíseos	Rua Dom Luis do Amaral Mousinho, 654	484	1,75	Centro/Catedral	3	892,56
102	Planalto Verde	Rua Dr. Goido Agulo	1615	4,83	Centro/Catedral	2	900
103	Centro	Rua Amador Bueno	315	0,27	Centro/Catedral	4	900
104	Jd Paulistano	Rua Itapura	473	2,12	Centro/Catedral	3	913,32
105	Ipiranga	Rua Tabatinga	1432	4,59	Centro/Catedral	1	937,5
106	Sumarezinho	Rua Padre Faria	500	2,87	Centro/Catedral	2	960
107	Jd Paulistano	Rua Lagoinha	551,2	2,21	Centro/Catedral	3	977,91
108	Centro	Rua Amador Bueno	516	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 Venti	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	290	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 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. 53/2019

2. Relatório Estatístico - Regressão Linear

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

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

4) Estatísticas:

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

5) Normalidade dos resíduos:

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

6) Outliers do modelo de regressão:

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

7) Análise da variância:

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

8) Equação de regressão:

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

• Função estimativa (moda):

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

• Função estimativa (mediana):

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

• Função estimativa (média):

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

Folhas: 247
Proc.: 022.003.110
Ass./Car. Gabinete do Secretário - PGP/S
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. 53/2019

9) Testes de Hipóteses:

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

10) Correlações Parciais:

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

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

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

Folhas: 350
Proc.: 0203117
Ass: Sabrina S. Almeida
CABINETE 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. 53/2019

3. Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

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

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	17
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do laudo				III

Ponto: 7/31
 Proc.: 07403117
 Ass./Ca. **Gabrina S. Andrade**
 Gabinete do Secretário - RGRS
 Secretaria de Planejamento e Gestão Pública



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

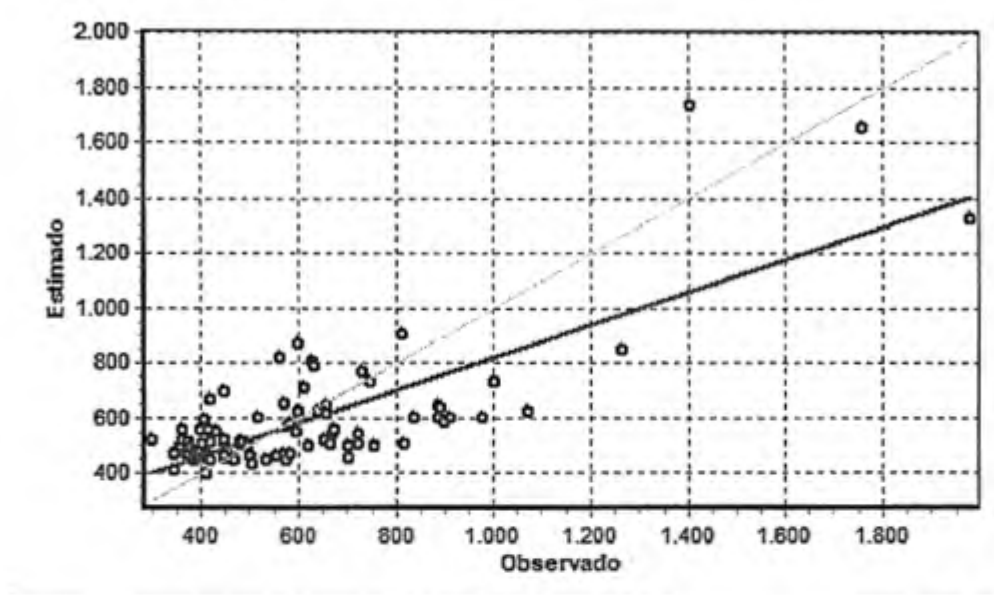
Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

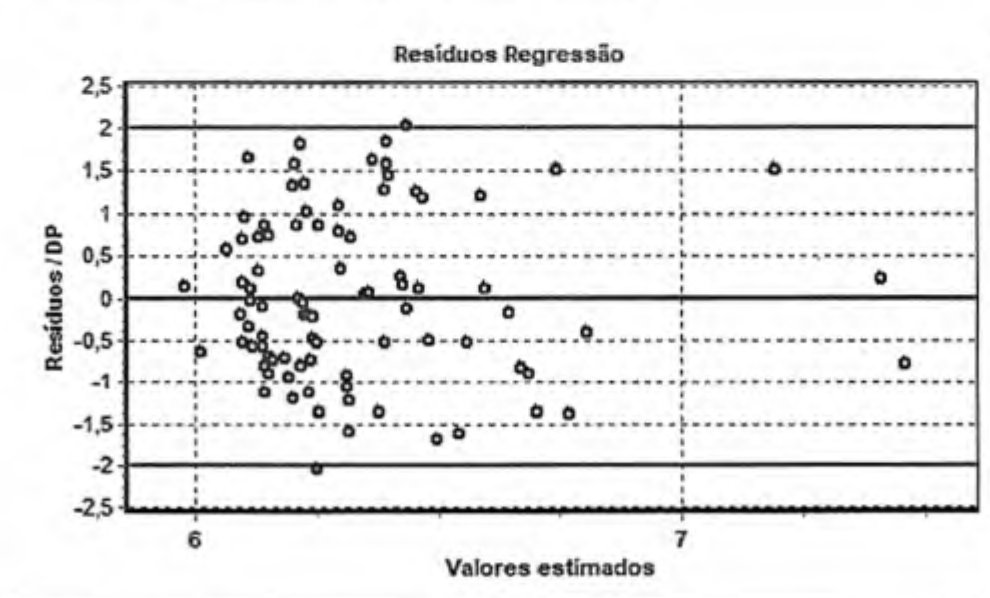
Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 53/2019

4. Gráfico de Aderência - Regressão Linear



5. Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Folha: 02 de 15
Proc.: SABRINA S. ANDRADE
Ass./Gest.: 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. 53/2019

Modelo:

PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO

Data de Referência:

segunda-feira, 13 de maio de 2019

Informações Complementares: VALOR DE MERCADO

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 1.369,65
- Distancia ao polo valorizante = 3,60
- Setor Urbano = 3,00

- Bairro = JD PAULISTA
- Endereço = Av. Clóvis Bevilacqua
- Polo Valorizante = Centro/Catedral

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
 - Mínimo (8,82%) = 526,30
 - Médio = 577,23
 - Máximo (9,68%) = 633,09

- Valor Total
 - Mínimo = 720.852,06
 - Médio = 790.607,52
 - Máximo = 867.113,08

- Intervalo Predição
 - Mínimo = 552.655,17
 - Máximo = 1.131.013,13
 - Mínimo (30,10%) = 403,50
 - Máximo (43,06%) = 825,77
 -
 - Campo de Arbitrio
 - RL Mínimo = 490,65
 - RL Máximo = 663,82

Folhas	153
Proc.º	024003117
Ass. / Car.	Valéria S. Andrade Gestora em Planejamento - Imóveis
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública	

IMÓVEL: Área de terras destinada ao antigo leito da Avenida Clóvis Bevilacqua, nesta cidade, com a seguinte descrição: inicia em um ponto na confrontação com a Rua André Velloni e com o lote nº 11 da quadra nº 1 do loteamento denominado Parque dos Bandeirantes (matrícula nº 7.653); daí, segue pela Rua André Velloni; na distância de 41,11 metros; daí, segue em curva à direita com raio de 3,00 metros e desenvolvimento de 6,66 metros, na confluência da Rua André Velloni com a Avenida Clóvis Bevilacqua; daí, segue pela Avenida Clóvis Bevilacqua, em curva com raio de 125,54 metros e desenvolvimento de 55,72 metros; daí, segue na mesma confrontação em curva com raio de 122,53 metros e desenvolvimento de 27,75 metros; daí, deflete à direita e segue na distância de 49,26 metros, confrontando com os lotes nº 12 (matrícula nº 58.253) e nº 11 (matrícula nº 7.653), ambos da quadra nº 1 do loteamento denominado Parque dos Bandeirantes, alcançando o ponto de início desta descrição, perfazendo a área total de 1.369,65 metros quadrados; cadastrado na municipalidade local sob nº 505.396.

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.

REGISTROS ANTERIORES: Transcrições nºs 8634 e 8636, de 29/02/1956 (matrícula nº 6154, de 07/01/1977), e loteamento inscrito sob nº 49, às folhas 121 do livro 8, de 07/03/1957, deste Registro. Selo digital: 112490311000000022153188. Ribeirão Preto, SP, 30 de outubro de 2018. Marcelo Alves Valadares _____, escrevente autorizado.

AV.1/182008 - Prenotação nº 471.617, de 21/09/2018. A presente matrícula foi aberta nos termos do requerimento datado de 06/09/2018, acompanhado de planta e memorial descritivo, e em observância ao disposto no artigo 195-A da Lei 6015/73. Selo digital: 112490311000000022154182. Ribeirão Preto, SP, 30 de outubro de 2018. Marcelo Alves Valadares _____, escrevente autorizado.

 <p>Segunda Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto</p>	<p>Folhas: <u>02</u></p> <p>Proc.: <u>19-9514-4</u></p>
	<p>Assinado digitalmente por <u>Sabrina S. Andrade</u> PGP-S</p> <p>Ass.: <u>Secretaria de Planejamento e Gestão PL</u></p> <p>Assinado digitalmente por <u>Samuel D. ...</u> PGP-S</p> <p>Ass.: <u>Secretaria de Planejamento e Gestão PL</u></p>
<p>Certifico e dou, fé que esta certidão reproduz os atos da matrícula nº 182008; 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.</p> <p>Ribeirão Preto, 14 de março de 2019.</p> <p>Selo digital: 112490311000000008041119A.</p> <p>Eu _____ Daniel Martins Rocha, escrevente autorizado, assino.</p>	
<p>Último ato - 1</p> <p>Emolumentos R\$31,68 Estado R\$0,00 Sec. Faz.: R\$0,00</p> <p>Sinoreg R\$0,00 Trib. Jca. R\$0,00 Município R\$0,00</p> <p>MP R\$0,00 Total: R\$ 31,68</p>	<p>Protocolo 684398</p> <p>14/03/2019</p>
<p>Avenida Antônio Diederichsen, 400, Jardim América, CEP: 14020-250 Tel. (16) 2111-9200</p>	





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

cad. 500-861

LAUDO DE AVALIAÇÃO 87/2019

Local: RUA JOÃO BIM, 1480, Loteamento: JD PAULISTA
Setor: LESTE - Subsetor: L-02

Folhas	
Proc.:	
Ass./Car:	

Folhas	99
Proc.:	02031/R
Ass./Car.	Gabriel S. Andrade
Gabinete do Secretário - PGE-3	
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. 87/2019

RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Nº 87/2019	
OBJETO	AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS	
OBJETIVO	DETERMINAÇÃO DE VALOR DE MERCADO	
SOLICITANTE	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
LOCALIZAÇÃO	RUA JOÃO BIM, 1480	
PROPRIETÁRIO	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
AVALIADORES	Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA	CREA nº 5061398010
	Arq. Urb. JOSÉ ANTONIO LANCHOTI	CAU nº A15941-7
	Eng. Civil JORGE A. PELLEGRINI ARMENIO	CREA nº 5061770401
VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO	R\$ 6.441.755,49 - Seis milhões e quatrocentos e quarenta e um mil e setecentos e cinquenta e cinco reais e quarenta e nove centavos	
DATA DA AVALIAÇÃO	16/05/2019	

Folhas: 992
Data: 07/05/19
Ass./Cec: Sabrina S. Andrade
Município: Ribeirão Preto - RGP-5



Figura 01 - Identificação do imóvel e seu cadastro municipal.

I - OBJETO

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

2/10



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 87/2019

O presente Laudo de Avaliação nº. 87/2019 é referente ao:			
Processo:	02.2019.009514-4		
Requerido por:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
Endereço:	RUA JOÃO BIM, 1480	Bairro:	
		JD PAULISTA	
Setor:	LESTE	Subsetor:	L-02
Cadastro Municipal do imóvel avaliando:	500.861	Matrícula do imóvel avaliando:	92.189
Proprietário do imóvel:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
OBS.:			
DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:	16/05/2019		
CÓDIGO DE CONTROLE:	2330/2019		
Valor venal total do lote avaliado:	R\$ 5.198.383,99		
Valor venal total da(s) edificação (ões) no terreno avaliado:			
Valor venal total do imóvel avaliado:	R\$ 5.198.383,99		
OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL			
Área Total do terreno avaliado conforme Matrícula do imóvel:	12.555,27 m ²		
Área edificada no terreno avaliado:	-		
Testada do lote avaliado (medido na via do endereço principal):	121,95 m		
Proximidades do imóvel avaliado:			

Folha 973
Proc.: 022019/13
Ass./Car. Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - PGP-S
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

II - OBJETIVO



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 87/2019

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

METODOLOGIA

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

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

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

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

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m ²	sim
Distância ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distância ao polo valorizante mais próximo	sim
Polo Valorizante	Texto			sim
Setor Urbano	Numérica	Proxy	Variável de macrolocalização	sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m ²)	sim

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

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

Valor Unitário do Terreno Avaliando – VTA

Vutpa = R\$ 513,07/ m²

Valor Total do Terreno Avaliando – VTA

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

ÁREA TOTAL DO LOTE	12.555,27 m ²
VALOR UNITÁRIO	R\$ 513,07/m ²

959

Folha: 02003-1/17

Proc.: Sabrine S. Andrade

Ass./Car. Gabinete do Secretário - PEPIS

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. 87/2019

VALOR TOTAL	R\$ 6.441.755,49 - Seis milhões e quatrocentos e quarenta e um mil e setecentos e cinquenta e cinco reais e quarenta e nove centavos
-------------	--

Valor Total do Terreno Avaliando – VTA

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

$VTA = At \times Vutpa$

$VTA = 12.555,27 \times R\$ 513,07$

VTA = R\$ 6.441.755,49 - Seis milhões e quatrocentos e quarenta e um mil e setecentos e cinquenta e cinco reais e quarenta e nove centavos

CONCLUSÃO


O valor do imóvel avaliando, em 16/05/2019, localizado na RUA JOÃO BIM, 1480, loteamento JD PAULISTA, setor LESTE, em Ribeirão Preto, **R\$ 6.441.755,49 - Seis milhões e quatrocentos e quarenta e um mil e setecentos e cinquenta e cinco reais e quarenta e nove centavos.**

III - ENCERRAMENTO


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

Ribeirão Preto, 16/05/2019.

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


Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA
CREA nº 5061398010


Eng. Civil JORGE ALBERTO PELLEGRINI ARMENIO
CREA nº 5061770401


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

Folhas	975
Proc.:	07203110
Ass.:	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. 87/2019

ANEXOS

AMOSTRAS: para a aplicação da inferência estatística foi obtido uma amostra significativa de dados. Neste trabalho de avaliação foram selecionados 40 elementos de pesquisa de dados de lotes de terrenos à venda ou vendidos na região circunvizinha ao imóvel avaliando, cujas características principais encontram-se relacionadas abaixo:

Endereço	Bairro	Informante	Área total (m ²)	Distância ao polo valorizante (m)	Valor unitário
Centro	Rua Visconde do Rio Branco	zapímóveis	2040	0,63	R\$ 1.544,12
Centro	Visconde do Rio Branco	vivareal	2100	0,57	R\$ 1.285,71
Tanquinho	Estrada Rafael Defina	Refidim Imóveis	2244	5,2	R\$ 140,37
Jd Paschoal Innechi	Marginal da Rodovia Anhanguera	Lago Imóveis	2341	6,06	R\$ 768,90
Jd Jôquei Clube	Av. Thomas Alberto Whateli	Cesar Paschoal	2341	6,24	R\$ 884,24
Pq Industrial Tanquinho	Rua Valenti João Moreti	Lago Imóveis	2427	5,29	R\$ 267,00
Jd Mosteiro	Avenida Meira Junior	Fortes Guimarães	2460	1,15	R\$ 914,63
Jd Sumaré	Avenida Caramuru	zapímóveis	2467	1,75	R\$ 729,63
Vila Virgínia	Avenida Alvaro de Lima	Piramid Imóveis	2600	1,05	R\$ 900,00
Pq Industrial Tanquinho	Rua Romano Coró	zap ímoveis	2631	5,31	R\$ 180,01
Geraldo de Correia	Rua Antonio dos Santos Marques 250	vivareal	2680	6,26	R\$ 285,45
Campos Elseos	Rua Romeo Ceoloto	Piramid Imóveis	2695	3,46	R\$ 160,30
Geraldo Correia de	Rua Antônio dos Santos Marques	vivareal	2720	6,18	R\$ 279,60
Jd Paulista	Avenida Meira Junior	Índice	2820	1,59	R\$ 989,36
Jd Salgado Filho	Rua Ubatuba	zapímóveis	3043	7,42	R\$ 916,86
Jd Salgado Filho	Rua Apiaí	Índice	3060	6,57	R\$ 735,29
Jose Sampaio Junior	Rua Ovídio Colus, 44	vivareal	3070	5,01	R\$ 381,11
Vila Amélia		Mercado de Imóveis	3273,6	2,24	R\$ 574,60
Vila Virgínia	Avenida Alvaro Lima	zapímóveis	3380	0,96	R\$ 639,05
Pq São Sebastião	Rua Heron Domingues	Cesar Paschoal	3750	7,56	R\$ 444,00
Vila Carvalho		Cesar Paschoal	3780	4,36	R\$ 225,00
Campos Elseos	Rua Luis Basteli	Martinelli	4380	3	R\$ 452,05
Jd Paulistano	Prox. Rua João Bim	Fortes Guimarães	5591,93	2,53	R\$ 112,66
Jd Salgado Filho	Rua Lorena (?)	Índice	6000	6,63	R\$ 1.080,00
Pq Industrial Lagoinha		Mercado de Imóveis	7000	5,29	R\$ 1.350,00
Pq São Sebastião	Avenida Thomas Alberto Whately	zapímóveis	7000	4,51	R\$ 315,00
Pq dos Pinus	Rua Palmiro Bim	Cesar Paschoal	7173	6,32	R\$ 292,35
Jd Zara	Barão do Bananal	Cesar Paschoal	7560	4,59	R\$ 315,48
Alto de Ipiranga		Mercado de Imóveis	8146,84	3,32	R\$ 276,18
Jd das Palmeiras I	Rua Santo Barban	Nucleo Imob.	8700	7	R\$ 227,59
Monte Alegre		Índice	9361	3,3	R\$ 105,76
Pq Industrial Lagoinha	Rua Romano Coró	Piramid Imóveis	9427	5,6	R\$ 269,99
Recreio das Acácias	Rua Tereza Nomura Yamada	Cesar Paschoal	10155	8,3	R\$ 172,82
Pq dos Pinus	Rua Palmiro Bim	zap ímoveis	11200	6,29	R\$ 306,00
Jd Palma Travassos	Avenida Maria de Jesus Condeixa	Paulo Rodini	13180	2,13	R\$ 1.082,32
Bonfim Paulista		Mercado de Imóveis	15000	9,47	R\$ 990,00
Adelino Simioni		Mercado de Imóveis	16200	8,74	R\$ 450,00
Manoel Penna	Rodovia Anhanguera	Cesar Paschoal	16600	6,58	R\$ 314,46
Vila Virgínia	Avenida bandeirantes	zap ímoveis	19353	4,92	R\$ 162,77
Jd Heitor Rigon	Avenida Eduardo Andréia Matarazzo	Fortes Guimarães	37556	7,58	R\$ 107,84

Folhas: 776
Proc.: 027053173
Ass./Car: Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - PGP-5
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Relatório Estatístico - Regressão Linear

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

6/10



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 87/2019

1) **Modelo:**

- AREA PATRIMONIAL

2) **Data de referência:**

- quarta-feira, 15 de maio de 2019

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	3
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	40
Dados utilizados no modelo:	26

4) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,8069657 / 0,8069657
Coefficiente de determinação:	0,6511936
Fisher - Snedecor:	21,47
Significância do modelo (%):	0,01

5) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	73%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	92%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	92%

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

Quantidade de outliers:	2
% de outliers:	7,69%

Relatório: 497
Proc.: 07103715
Ass./Cof. Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - PGP
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

7) **Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	988305,892	2	494152,946	21,470
Não Explicada	529377,678	23	23016,421	
Total	1517683,570	25		

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

Valor unitário = +118,1251043 + 503180,5725 / Área total + 592,7026132 / Distancia ao polo valorizante

9) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	1/x	1,98	6,01
Distancia ao polo valorizante	1/x	4,70	0,01
Valor unitário	y	1,85	7,78

10) **Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
--------------------------------------	----------	------------



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 87/2019

Distancia ao polo valorizante	0,45	0,03
Valor unitário	0,56	0,38
Correlações parciais para Distancia ao polo valorizante	Isoladas	Influência
Valor unitário	0,77	0,70

Tabela de Fundamentação - NBR 14653

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

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	17
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				III

Folhas: 09/03/19
 Proc.: Sabrina S. Andrade
 Ass./Cel. 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. 87/2019

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

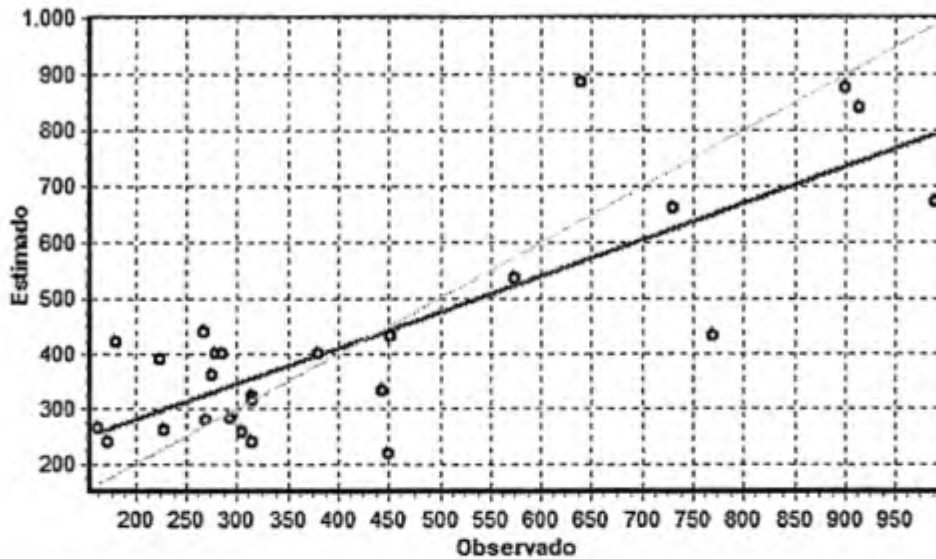
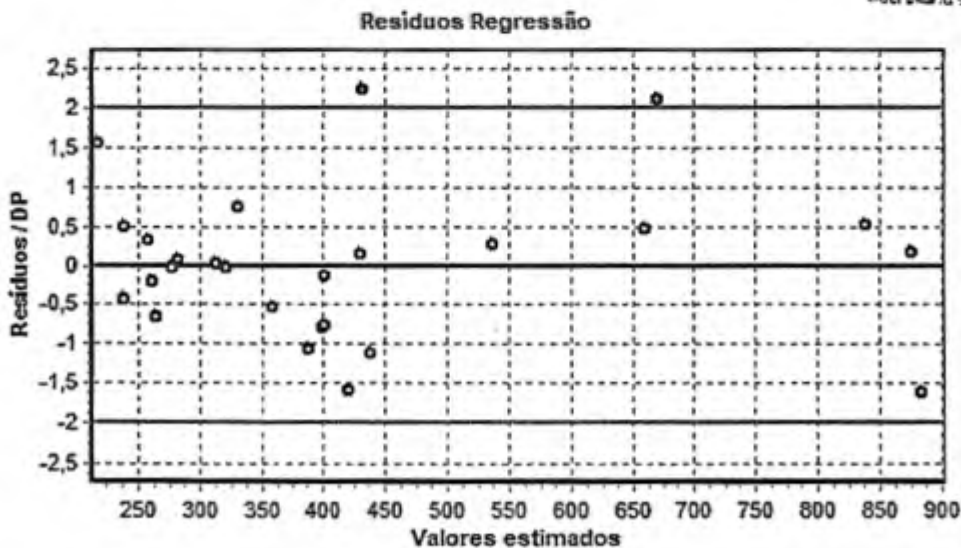


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Folhas 977
Proc.: 02031/19
Ass./Co. Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - SGP-5
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Modelo:

AREA PATRIMONIAL



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 87/2019

Data de Referência:

18 de junho de 2019

Informações Complementares: AVALIAÇÃO DE ÁREA DETERMINAÇÃO DE VALOR DE MERCADO

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 12.555,27
- Distância ao polo valorizante = 3,30

- Endereço = RUA JOÃO BIM
- Bairro = JD PAULISTA
- Informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

•Valor Unitário

- Mínimo (23,92%) = 315,02
- Médio = 414,04
- Máximo (23,92%) = 513,07

•Valor Total

- Mínimo = 3.955.105,38
- Médio = 5.198.430,44
- Máximo = 6.441.755,49

•Intervalo Predição

- Mínimo = 1.993.697,28
- Máximo = 8.403.163,59
- Mínimo (61,65%) = 158,79
- Máximo (61,65%) = 669,29

•

• Campo de Arbitrio

- RL Mínimo = 351,94
- RL Máximo = 476,15

Fólios	1090
Proc.:	0770531119
Aaa./Cof.	Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - PGP-5	
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública	

IMÓVEL: Uma área de terra pública, de forma irregular, com frente para a Rua João Bim, 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, com a quadra 04, lote 07 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 04 da Vila São Jorge com a distância de 125,13 metros, confrontando com os lotes de 01 a 07 da quadra 04 do mesmo loteamento, com o leito da Rua João Clapp e também com a quadra 03 do mesmo loteamento, atingindo assim o alinhamento predial da Rua João Bim, lado par da numeração predial; deste ponto deflete à direita, seguindo por este alinhamento predial da Rua João Bim, com a distância de 121,95 metros, atingindo assim a divisa da Vila do Rosário; deste ponto deflete à direita com a distância de 74,01 metros, confrontando com área da Vila do Rosário; deste ponto deflete à direita com a distância de 50,87 metros, confrontando com remanescente da mesma área; deste ponto deflete à esquerda em ângulo reto, com a distância de 47,76 metros, confrontando com remanescente da mesma área; deste ponto, deflete à direita em ângulo reto, com a distância de 70,15 metros, confrontando com remanescente da mesma área, atingindo assim a divisa da Vila São Jorge, quadra 04, lote 07; ponto onde teve início e tem fim a presente descrição perítrica, totalizando-a área de **12.555,27 metros quadrados**. Inscrito na municipalidade local sob o número 500.861.

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.1/92189 - 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 **

Folhas 1001
02703/11
Sabrina C. Andrade
Cabinete do Secretário - FGP-9
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Folhas 02 19 9514-4
Proc. 02 19 9514-4
Ass. Secretária
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública
Agente de Administração
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública



92189

01



Segunda-Oficina de Registro
de Imóveis de Ribeirão Preto

Certifico e dou fé que esta certidão reproduz os atos da matrícula nº 92189; 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, 14 de março de 2019.

Selo digital: 1124903C30000000000041019C.

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

Último ato - 1

Emolumentos R\$31,68

Estado R\$0,00

Sec. Faz.: R\$0,00



Protocolo 684398

Sinoreg R\$0,00

Inb.Jca R\$0,00

Município R\$0,00

14/03/2019

MP R\$0,00

Total: R\$ 31,68

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)

cad. 501.484

LAUDO DE AVALIAÇÃO 95/2019

Local: Av Antonio e Helena Zerrenner, Loteamento: VILA TIBÉRIO
Setor: OESTE - Subsetor: O-06

Folhas	1088
Proc.:	00293415
Ass./C.	Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - PCPS	
Secretaria de Planejamento e Gestão Públi	

[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. 95/2019

RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Nº 95/2019	
OBJETO	AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS	
OBJETIVO	DETERMINAÇÃO DE VALOR DE MERCADO	
SOLICITANTE	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
LOCALIZAÇÃO	Av Antonio e Helena Zerrenner	
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 62.377,55 -Sessenta e dois mil e trezentos e setenta e sete reais e cinquenta e cinco centavos	
DATA DA AVALIAÇÃO	18/06/2019	

Folha 1089
Proc.: 07403/18
Ass./Car. Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - PGP-5
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública



Figura 01 – Identificação do imóvel e seu cadastro municipal.

I - OBJETO

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

2/12



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

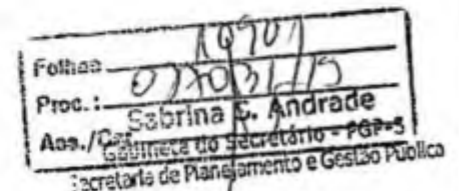
Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 95/2019

O presente Laudo de Avaliação nº. 95/2019 é referente ao:			
Processo:	02.2019.009514-4		
Requerido por:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
Endereço:	Av Antonio e Helena Zerrenner		Bairro:
			VILA TIBÉRIO
Setor:	OESTE	Subsetor:	O-06
Cadastro Municipal do imóvel avaliando:	501.484	Matrícula do imóvel avaliando:	155.091
Proprietário do imóvel:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
OBS.:			
DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:	18/06/2019		
CÓDIGO DE CONTROLE:	2338/2019		
Valor venal total do lote avaliado:	R\$ 58.736,13		
Valor venal total da(s) edificação (ões) no terreno avaliado:			
Valor venal total do imóvel avaliado:	R\$ 58.736,13		
OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL			
Área Total do terreno avaliado conforme Matrícula do imóvel:	139,06 m ²		
Área edificada no terreno avaliado:	-		
Testada do lote avaliado (medido na via do endereço principal):	24,06 m		
Proximidades do imóvel avaliado:			



II - OBJETIVO



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 95/2019

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

METODOLOGIA

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

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

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

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

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m ²	sim
Distância ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distância ao polo valorizante mais próximo	sim
Polo Valorizante	Texto			sim
Setor Urbano	Numérica	Proxy	Variável de macrolocalização	sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m ²)	sim

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

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

Valor Unitário do Terreno Avaliando – VTA

Vutpa = R\$ 448,57/ m²

Valor Total do Terreno Avaliando – VTA

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

ÁREA TOTAL DO LOTE	139,06 m ²
VALOR UNITÁRIO	R\$ 448,57/m ²

Folha: 05/11
Proc.: 02.2019.009514-4
Ass./Car: Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - EGPS
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. 95/2019

VALOR TOTAL	R\$ 62.377,55 -Sessenta e dois mil e trezentos e setenta e sete reais e cinquenta e cinco centavos
-------------	--

Valor Total do Terreno Avaliando – VTA

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

$VTA = At \times Vutpa$

$VTA = 139,06 \times R\$ 448,57$

VTA = R\$ 62.377,55 -Sessenta e dois mil e trezentos e setenta e sete reais e cinquenta e cinco centavos

CONCLUSÃO

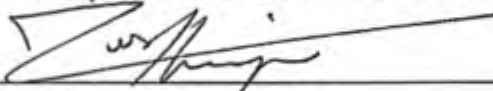
O valor do imóvel avaliando, em 18/06/2019, localizado na Av Antonio e Helena Zerrenner, loteamento VILA TIBÉRIO, setor OESTE, em Ribeirão Preto, **R\$ 62.377,55 -Sessenta e dois mil e trezentos e setenta e sete reais e cinquenta e cinco centavos.**


III - ENCERRAMENTO

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

Ribeirão Preto, 18/06/2019.

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


Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA
CREA nº 5061398010


Eng. Civil JORGE ALBERTO PELLEGRINI ARMENIO
CREA nº 5061770401

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

Folhas	1072
Proc.:	07103111
Ass./Car	Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - PEP-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. 95/2019

ANEXOS

1. **AMOSTRAS:** para a aplicação da inferência estatística foi obtido uma amostra significativa de dados. Neste trabalho de avaliação foram selecionados 124 elementos de pesquisa de dados de lotes de terrenos à venda ou vendidos na região circunvizinha ao imóvel avaliando, cujas características principais encontram-se relacionadas abaixo:

Bairro	Endereço	Área total (m²)	Distância ao polo valorizante (km)	Polo Valorizante	Setor Urbano	Valor unitário (R\$/m²)	
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 Gríte	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 São Carlos	340	4,98	Centro/Catedral	2	410,29
43	Vila Elisa	Rua Barretos	340	4,88	Centro/Catedral	2	410,29
44	Vila Brasília	Rua São Carlos	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



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

Laudo de Avaliação nº. 95/2019

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 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 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. Goido 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	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	562,2	2,21	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 Ercoleo Vetti	349	3,55	Centro/Catedral	3	1017,28
111	Ipiranga	Rua Itapetininga	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 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

Handwritten signature and date: 7/12



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 95/2019

2. Relatório Estatístico - Regressão Linear

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

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

4) Estatísticas:

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

5) Normalidade dos resíduos:

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

6) Outliers do modelo de regressão:

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

Folhas: 198
 Proc.: 01103117
 Ass./Co. Fabríca S. Andrade
 Gabinete do Secretário Adjunto
 Secretaria de Planejamento e Gestão P^{ública}

7) Análise da variância:

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

8) Equação de regressão:

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

• Função estimativa (moda):

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

• Função estimativa (mediana):

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

• Função estimativa (média):

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

8/12
 [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. 95/2019

9) Testes de Hipóteses:

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

10) Correlações Parciais:

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

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

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

Folha 11076
Proc.: 028933-2/15
Ass. / Gabrina S. Andrade
Chefe do Setor de Aval. - CATI
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

M
A 9/12 *E*



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 95/2019

3. Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

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

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	17
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				III

Folhas: 10/12
 Proc.: 020/2019
 Ass./Car: Secretaria de Planejamento e Gestão Pública
 Assessoria Técnica de Avaliação



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

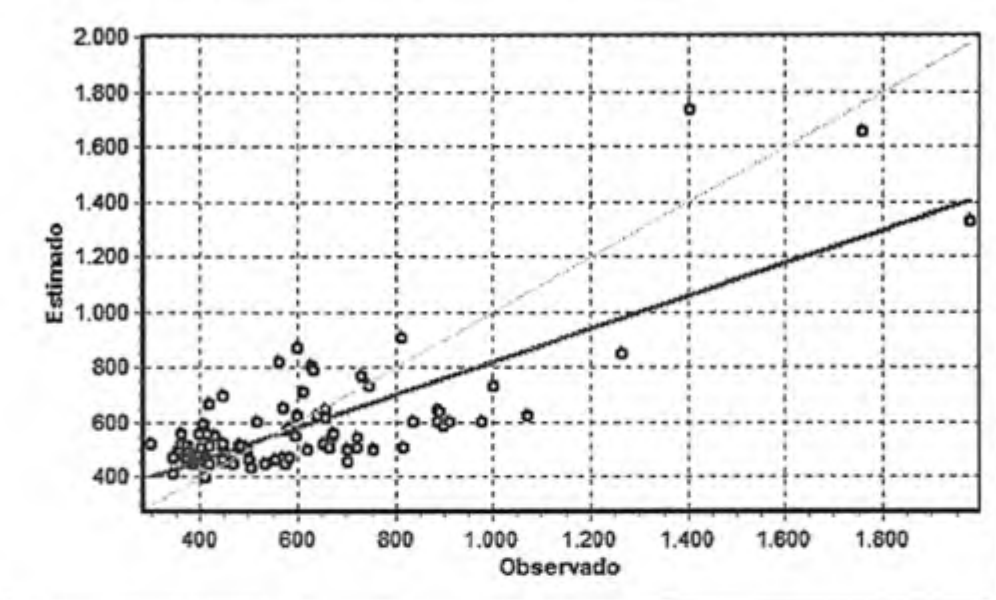
Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

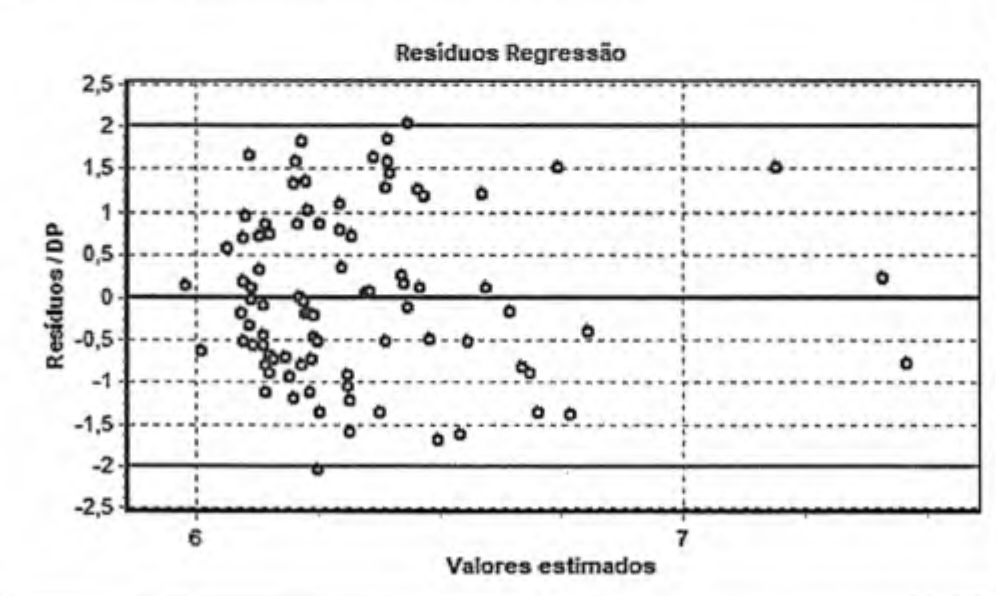
Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 95/2019

4. Gráfico de Aderência - Regressão Linear



5. Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Folha 1648
Proc.: 021133115
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. 95/2019

Modelo:

PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO

Data de Referência:

18/06/2019

Informações Complementares: DETERMINAÇÃO DE VALOR DE MERCADO

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 139,06
- Distancia ao polo valorizante = 3,10
- Setor Urbano = 2,00

- Bairro = VILA TIBÉRIO
- Endereço = Av Antonio e Helena Zerrenner
- Polo Valorizante = Centro/Catedral

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

•Valor Unitário

- Mínimo (5,84%) = 422,38
- Médio = 448,57
- Máximo (6,20%) = 476,38

•Valor Total

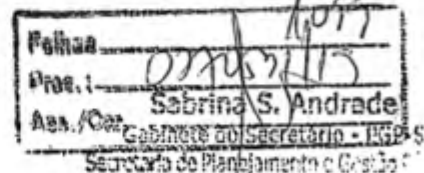
- Mínimo = 58.736,13
- Médio = 62.377,55
- Máximo = 66.244,74

•Intervalo Predição

- Mínimo = 43.906,68
- Máximo = 88.618,84
- Mínimo (29,61%) = 315,74
- Máximo (42,07%) = 637,27

• Campo de Arbítrio

- RL Mínimo = 381,28
- RL Máximo = 515,85



M
A *Z*

MATRÍCULA

155.091

FICHA

01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL

IMÓVEL: Avenida Antonio e Helena Zerrenner, com área total de 139,06 metros quadrados.

Uma área, de forma irregular, situada neste município, com a seguinte descrição: inicia em um ponto situado no alinhamento da travessa particular, sem denominação, que tem saída no nº 74 da Travessa São Judas Tadeu com o alinhamento predial da avenida Antonio e Helena Zerrenner, lado par da numeração, deste ponto segue pelo citado alinhamento da avenida Antonio e Helena Zerrenner, com a distância de 24,06 metros; deste ponto deflete à esquerda e segue com a distância de 4,43 metros; deste ponto deflete à direita e segue com a distância de 1,60 metros, confrontando nestas duas faces com propriedade de João Pacco; deste ponto deflete à esquerda confrontando com o prédio nº 59 da rua Paraná com a distância de 7,00 metros; deste ponto deflete à esquerda e segue com 12,30 metros, confrontando com Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, deste ponto deflete à esquerda com a distância de 4,30 metros; deste ponto deflete à direita e segue com a distância de 12,30 metros, confrontando nestas duas faces com a casa 4 da travessa particular, sem denominação, até alcançar o ponto de partida, perfazendo uma área total de 139,06 metros quadrados.

CADASTRO MUNICIPAL: 501.484.

PROPRIETÁRIA: PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO, inscrita no CNPJ/MF nº 56.024.581/0001-56, com sede neste município, na praça Barão do Rio Branco, s/nº.

REGISTRO ANTERIOR: R.5/9.341 e R.2/29.512 de 24 de janeiro de 1995 (matrículas nºs 155.088 e 155.090 de 23 de janeiro de 2014). Matrícula aberta por ofício nº 1101/2013 expedido neste município em 29 de setembro de 2013.

Ribeirão Preto, 23 de janeiro de 2014 - (prenotação nº 366.538 de 01/10/2013).

O Escrevente: Luiz Antônio da Silva (Luiz Antônio da Silva).

CERTIDÃO

Pedido de Certidão nº: 662276

CERTIFICO E DOU-FE, que a presente certidão, em inteiro teor, reproduz todos os atos relativos a ônus e alienações referente a matrícula nº 155.091 e, ainda, que a mesma foi extraída por meio reprográfico, nos termos do artigo 19, parágrafo 1º da Lei nº 9.015/73, relatando os fatos jurídicos até o último ato acima e até o dia útil anterior a esta data.

Ribeirão Preto-SP, 13/01/2019 - 13:34:46

Thales Pavan - Escrevente
 Elvilton Cesar Lima - Escrevente

Aparecida Albino Nunes - Escrevente
 Carmemil Maíra Terra - Escrevente



Oficial	Estado	S. Faz	Reg Civil	Trib. Just	MP	ISSQN	Serventias	Total
R\$ 31,68	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 31,68

Seio Digital nº [1114353C3HR000032217BT19K] - Para consultar o seio digital acesse: <https://seiodigital.sp.jus.br>

PARA LAVRATURA DE ESCRITURAS ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA POR 30 DIAS (NSCGJ/SP, XIV, 12, 6º)

Folhas: 1100
Proc.: 002199514-4
Ass./Car.: Sabrina S. Andrade
CABINETE DO SECRETÁRIO - DGP-9
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Folhas: 1100
Proc.: 002199514-4
Ass.: [Assinatura]
Secretaria de





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

cad. 502.349

LAUDO DE AVALIAÇÃO 94/2019

Local: AV. MONTEIRO LOBATO, Loteamento: PQ RIBEIRÃO PRETO
Setor: OESTE - Subsetor: O-04

Folhas	1024
Proc.:	022034/19
Ass./Car.	Fabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - PGR-S	
Secretaria de Planejamento e Gestão Públi..	

[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. 94/2019

RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Nº 94/2019	
OBJETO	AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS	
OBJETIVO	DETERMINAÇÃO DE VALOR DE MERCADO	
SOLICITANTE	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
LOCALIZAÇÃO	AV. MONTEIRO LOBATO	
PROPRIETÁRIO	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
AVALIADORES	Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA	CREA nº 5061398010
	Arq. Urb. JOSÉ ANTONIO LANCHOTI	CAU nº A15941-7
	Eng. Civil JORGE A. PELLEGRINI ARMENIO	CREA nº 5061770401
VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO	R\$ 285.662,08 - Duzentos e oitenta e cinco mil e seiscentos e sessenta e dois reais e oito centavos	
DATA DA AVALIAÇÃO	16/05/2019	

Folhas 10/8
Proc.: 012031/15



Figura 01 – Identificação do imóvel e seu cadastro municipal.

M
2/12
e



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 94/2019

I - OBJETO

O presente Laudo de Avaliação nº. 94/2019 é referente ao:			
Processo:	02.2019.009514-4		
Requerido por:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
Endereço:	AV. MONTEIRO LOBATO	Bairro:	
		PQ RIBEIRÃO PRETO	
Sector:	OESTE	Subsector:	O-04
Cadastro Municipal do imóvel avaliando:	502.349	Matrícula do imóvel avaliando:	160.251
Proprietário do imóvel:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
OBS.:			
DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:			16/05/2019
CÓDIGO DE CONTROLE:			2334/2019
Valor venal total do lote avaliado:			R\$ 267.700,30
Valor venal total da(s) edificação (ões) no terreno avaliado:			
Valor venal total do imóvel avaliado:			R\$ 267.700,30
OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL			
Área Total do terreno avaliado conforme Matrícula do imóvel:			668,11 m ²
Área edificada no terreno avaliado:			-
Testada do lote avaliado (medido na via do endereço principal):			m
Proximidades do imóvel avaliado:			

Folha 1026
Proc.: 02.2019.009514-4
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. 94/2019

II - OBJETIVO

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

METODOLOGIA

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

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

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

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

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m ²	sim
Distancia ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distancia ao polo valorizante mais próximo	sim
Polo Valorizante	Texto			sim
Setor Urbano	Numérica	Proxy	Variável de macrolocalização	sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m ²)	sim

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

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

Valor Unitário do Terreno Avaliando – VTA

Vutpa = RS 400,68/ m²

Valor Total do Terreno Avaliando – VTA

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

Folha	1078
Proc.:	020531/13
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. 94/2019

ÁREA TOTAL DO LOTE	668,11 m ²
VALOR UNITÁRIO	R\$ 400,68/m ²
VALOR TOTAL	R\$ 285.662,08 - Duzentos e oitenta e cinco mil e seiscentos e sessenta e dois reais e oito centavos

Valor Total do Terreno Avaliando – VTA

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

$$VTA = At \times Vutpa$$

$$VTA = 668,11 \times R\$ 400,68$$

VTA = R\$ 285.662,08 - Duzentos e oitenta e cinco mil e seiscentos e sessenta e dois reais e oito centavos

CONCLUSÃO


O valor do imóvel avaliando, em 16/05/2019, localizado na AV. MONTEIRO LOBATO, loteamento PQ RIBEIRÃO PRETO, setor OESTE, em Ribeirão Preto, **R\$ 285.662,08 - Duzentos e oitenta e cinco mil e seiscentos e sessenta e dois reais e oito centavos.**

III - ENCERRAMENTO

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

Ribeirão Preto, 16/05/2019.

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


Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA

CREA nº 5061398010


Eng. Civil JORGE ALBERTO PELLEGRINI ARMENIO

CREA nº 5061770401

Arq. Urb. JOSÉ ANTONIO LANCHOTI

CAU nº A15941-7

Folhas	1088
Proc.:	027651/17
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. 94/2019

ANEXOS

1. **AMOSTRAS:** para a aplicação da inferência estatística foi obtido uma amostra significativa de dados. Neste trabalho de avaliação foram selecionados 124 elementos de pesquisa de dados de lotes de terrenos à venda ou vendidos na região circunvizinha ao imóvel avaliando, cujas características principais encontram-se relacionadas abaixo:

Bairro	Endereço	Área total (m ²)	Distância ao polo valorizante (km)	Polo Valorizante	Setor Urbano	Valor unitário (R\$/m ²)	
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	148,65
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 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	200	4,19	Centro/Catedral	3	360
27	Campos Eliseos	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 Gete	330	4,94	Centro/Catedral	1	375
30	Cidade Universitária	Rua Waldocyr Fagundes	537	4,11	Centro/Catedral	3	375,98
31	Vila Mariana	Rua México	358	3,84	Centro/Catedral	2	380
32	Jd Itau	Rua Leandro Baldin	500	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 Alfameiro,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 Eliseos	Rua Patrocínio	1200	1,97	Centro/Catedral	3	450
55	Jd Angelo Jurca	Rua Galoer Montefelro	320	6,04	Centro/Catedral	2	464,08
56	Monte Alegre	Rua Noac 564	540	3,5	Centro/Catedral	0	466,67

[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. 94/2019

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	Pianalto Verde	Rua Luiz Dal Porto	250	4,7	Centro/Catedral	2	500,4
63	Jd Marchesi	Rua Ludo 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	Pianalto Verde	Rua Maria Teresa Braga Cerri	300	4,55	Centro/Catedral	2	585
74	Jd Palma Travassos	Rua Arnaldo Victalano	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	Pianalto 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	Pianalto 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 Padre Romão	300	2,87	Centro/Catedral	2	960
107	Jd Paulistano	Rua Laguarda / Car. Carolina G. Andrade	552,2	2,21	Centro/Catedral	3	977,91
108	Centro	Rua Amador Bueno	286	0,66	Centro/Catedral	4	991,26
109	Campos Elíseos	Rua Marques de Pombal	1167	1,69	Centro/Catedral	3	1002,57
110	Vila Ana Maria	Rua Ercole Veres	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 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. 94/2019

2. Relatório Estatístico - Regressão Linear

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

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

- 3) **Informações Complementares:**

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

- 4) **Estatísticas:**

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

- 5) **Normalidade dos resíduos:**

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

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

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

- 7) **Análise da variância:**

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

- 8) **Equação de regressão:**

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

- **Função estimativa (moda):**

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

- **Função estimativa (mediana):**

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

- **Função estimativa (média):**

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

Folha 1081
Proc.: 02703115
Ass./Car. Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - PGE
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. 94/2019

9) Testes de Hipóteses:

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

10) Correlações Parciais:

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

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

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

Folhas: 1082
Proc.: 07103/15
Ass./Car. Sabrina/S. Andrade
Cabinete 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. 94/2019

3. Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

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

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	17
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				III

Folhas: 1983
 Proc.: 07493/15
 Ass.: Gabriela F. Andrade
 Gabinete do Secretário - PGP-S
 Secretaria de Planejamento e Gestão Pública



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

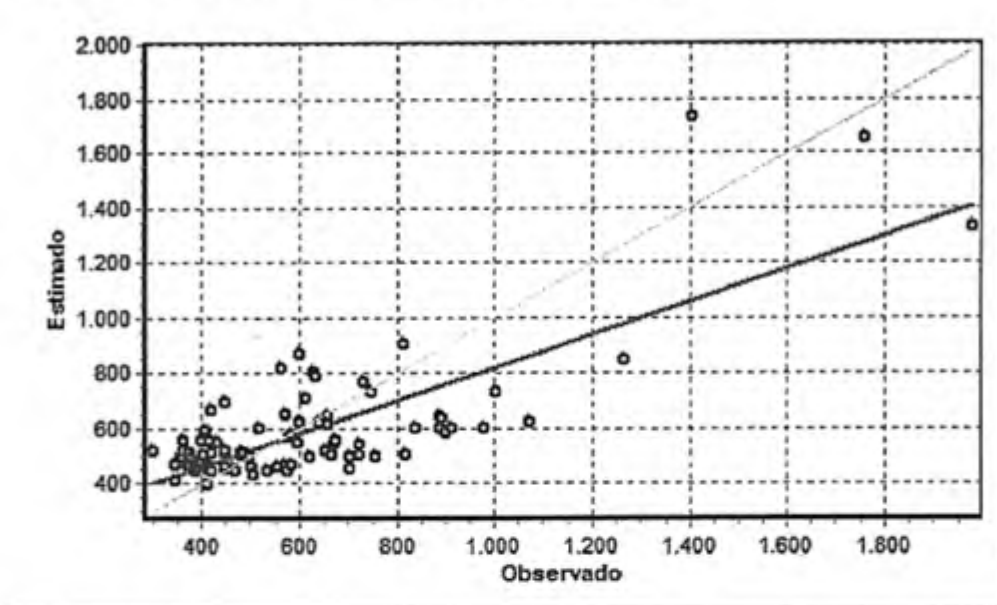
Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

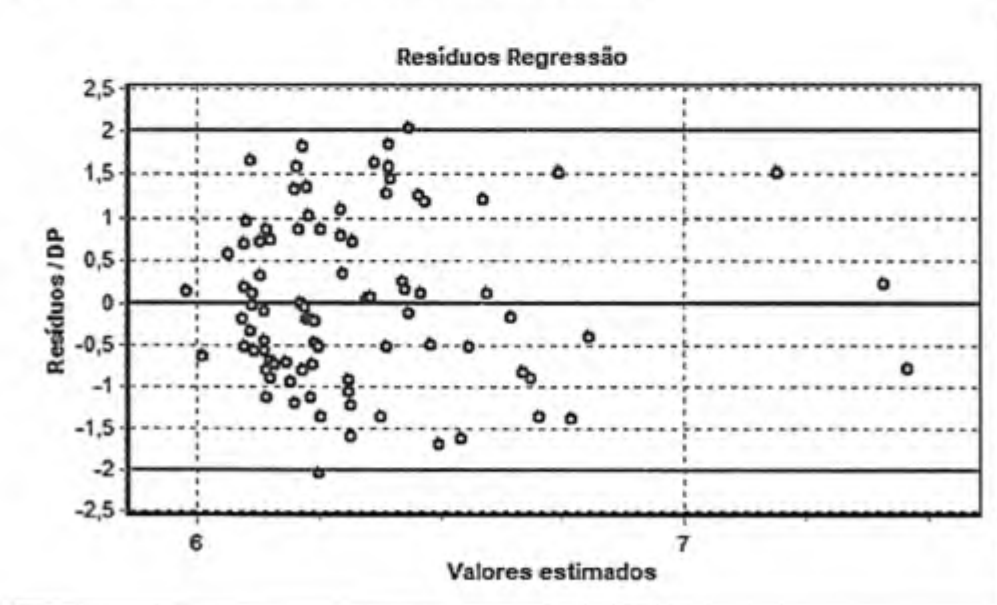
Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 94/2019

4. Gráfico de Aderência - Regressão Linear



5. Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Folha: 1089
Proc.: 070524/19
Ass./Co. 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. 94/2019

Modelo:

PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO

Data de Referência:

18/06/2019

Informações Complementares: DETERMINAÇÃO DE VALOR DE MERCADO

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 668,11
- Distancia ao polo valorizante = 5,10
- Setor Urbano = 1,00

- Bairro = PQ RIBEIRÃO PRETO
- Endereço = AV. MONTEIRO LOBATO
- Polo Valorizante = Centro/Catedral

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

•Valor Unitário

- Mínimo (6,29%) = 400,68
- Médio = 427,57
- Máximo (6,71%) = 456,26

•Valor Total

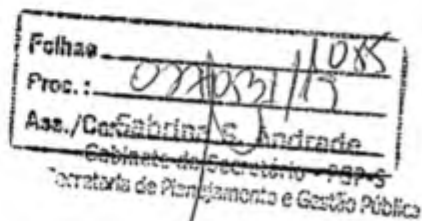
- Mínimo = 267.700,30
- Médio = 285.662,08
- Máximo = 304.829,03

•Intervalo Predição

- Mínimo = 200.902,20
- Máximo = 406.181,81
- Mínimo (29,67%) = 300,70
- Máximo (42,19%) = 607,96

• Campo de Arbitrio

- RL Mínimo = 363,43
- RL Máximo = 491,70



MATRÍCULA

160.251

FICHA

01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

Ribeirão Preto, 03 de outubro de 2014.

LIVRO N. 211 REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

IMÓVEL: Áreas de terras com 668,11 metros quadrados.

Uma área de terras, situada neste município, de forma irregular, constituída por parte do leito da avenida dos Andradas, do loteamento denominado Parque Ribeirão Preto - 2ª Gleba, com as seguintes medidas e confrontações: Inicia em um ponto situado no alinhamento predial da rua José Proni, lado ímpar da numeração, junto ao imóvel de propriedade de Filomena Aparecida Andres Parisi (cadastro nº 73.846), deste ponto segue pelo já citado alinhamento com a distância de 6,27 metros, deste ponto segue em curva, à direita, com raio de 4,60 metros e desenvolvimento de 4,33 metros, deste ponto segue pelo alinhamento predial da avenida Monteiro Lobato, lado par da numeração, com a distância de 14,10 metros, deste ponto deflete, ligeiramente, à direita, e segue ainda pelo mesmo alinhamento com a distância 8,21 metros, deste ponto deflete à direita e segue ainda pelo mesmo alinhamento com a distância de 2,06 metros, deste ponto deflete à direita e segue pelo alinhamento predial da rua Benedito Fernandes Pereira, lado par da numeração, com a distância de 18,80 metros, deste ponto deflete à direita e segue, em curva, com raio de 10,06 metros e desenvolvimento de 18,85 metros, deste ponto segue em linha reta, confrontando com propriedade de Filomena Aparecida Andres Parisi (cadastro nº 119.546 e matrícula nº 14.976) com a distância de 16,50 metros, deste ponto deflete à direita e segue confrontando com propriedades de Marcos Luiz Ferreira (cadastro nº 73.848 e matrícula nº 20.781), Alvaro Dilermano de Faria Chaves (cadastro nº 73.487 e matrícula nº 23.740) e de Filomena Aparecida Andres Parisi (cadastro nº 73.786 e matrícula nº 56.786), com a distância de 33,56 metros, até atingir o ponto de partida perfazendo uma área de 668,11 metros quadrados.

CADASTRO MUNICIPAL: 502.349.

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

REGISTRO ANTERIOR: Inscrição nº 69 (livro 8-D, fls. 566) e artigo 99, inciso I, da Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Matrícula aberta por ofício nº 773/2014 firmado neste município em 18 de setembro de 2014.

Ribeirão Preto, 03 de outubro de 2014 - (prenotação nº 381.434 de 19/09/2014).

O Escrevente: Luiz Antônio da Silva, (Luiz Antônio da Silva).

Pedido de Certidão nº: 562276 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 160251 e ainda, que a mesma foi extraída por meio reprográfico, nos termos do artigo 19, parágrafo 1º da Lei nº 6.015/73, reatando os fatos jurídicos até o último ato lacina e até o dia útil anterior a esta data.

Ribeirão Preto-SP, 13/03/2019 - 13:38:59

Thais Pavan - Escrevente Aparecida Albino Nunes - Escrevente
 Silvério Cesar Lima - Escrevente Carmeniuci Mafta Terra - Escrevente

Oficial	Estado	S. Faz	Reg Ciml	Trib Just	MP	ISSQN	Serventias	Total
R\$ 31,68	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 31,68

Selo Digital nº [1114353C3WT000032216XX19V] - Para consultar o selo digital acesse: <https://selodigital.ijsp.jus.br>

PARA LAVRATURA DE ESCRITURAS ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA POR 30 DIAS (NSCG/SP, XV, 12, 4º).



Folhas: 1086
 Proc.: 02702/15
 Gabriela A. Andrade
 Gabinete do Secretário - RGP-5
 Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Folhas: 0219
 Proc.: 05144
 Samuel Donizete
 A. S. Aguiar
 Secretário

Folha.: 1/1





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

pac. SOS. 102

LAUDO DE AVALIAÇÃO 39/2019

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

Folhas	657
Proc.:	0222.1/19
Ass. Car.	Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - PGP	
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública	

8

Mi
E



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 39/2019

RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Nº 39/2019	
OBJETO	AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS	
OBJETIVO	DETERMINAÇÃO DE VALOR DE MERCADO	
SOLICITANTE	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
LOCALIZAÇÃO	RUA ARNALDO VICTALIANO	
PROPRIETÁRIO	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
AVALIADORES	Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA	CREA nº 5061398010
	Arq. Urb. JOSÉ ANTONIO LANCHOTI	CAU nº A15941-7
	Eng. Civil JORGE A. PELLEGRINI ARMENIO	CREA nº 5061770401
VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO	R\$ 1.616.616,11 (Um milhão, seiscentos e dezesseis mil, seiscentos e dezesseis reais e onze centavos)	
DATA DA AVALIAÇÃO	16/05/2019	



Figura 01 – Identificação do imóvel e seu cadastro municipal.

538
07/02/19
Ass. / Car. Sabrina S. Andrade
Secretaria de Planejamento e Gestão Pú



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 39/2019

I - OBJETO

O presente Laudo de Avaliação nº. 39/2019 é referente ao:			
Processo:	02.2019.009514-4		
Requerido por:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
Endereço:	RUA ARNALDO VICTALIANO		Bairro:
			JD PRES MEDICI
Setor:	LESTE	Subsetor:	L-04
Cadastro Municipal do imóvel avaliando:	505.102	Matrícula do imóvel avaliando:	48.024
	Proprietário do imóvel: PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
OBS.:			
DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:			16/05/2019
CÓDIGO DE CONTROLE:			2373469
Valor venal total do lote avaliado:			R\$ 2.049.320,71
Valor venal total da(s) edificação (ões) no terreno avaliado:			
Valor venal total do imóvel avaliado:			R\$ 2.049.320,71
OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL			
Área Total do terreno avaliado conforme Matrícula do imóvel:			1.753,71 m ²
Área edificada no terreno avaliado:			1.021,16 m ²
Testada do lote avaliado (medido na via do endereço principal):			
Proximidades do imóvel avaliado:			

Folha:	659
Proc.:	022019009514-4
Ass./Cat:	Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - JGP-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. 39/2019

II - OBJETIVO

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

METODOLOGIA

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

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

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

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

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da Varável	Habilitada
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m ²	sim
Distancia ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distancia ao polo valorizante mais próximo	sim
Polo Valorizante	Texto			sim
Setor Urbano	Numérica	Proxy	Variável de macrolocalização	sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m ²)	sim

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

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

Valor Unitário do Terreno Avaliando – VTA

Vutpa = R\$ 631,98/ m²

Valor Total do Terreno Avaliando – VTA

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

ÁREA TOTAL DO LOTE	1.753,71 m ²
--------------------	-------------------------

Folhas	12/10
Proc.:	02.2019.009514-4
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. 39/2019

VALOR UNITÁRIO	R\$ 631,98/m ²
VALOR TOTAL	R\$ 1.108.309,64 (Um milhão, cento e oito mil, trezentos e nove reais e sessenta e quatro centavos)

Valor Total do Terreno Avaliando – VTA

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

$$VTA = At \times Vutpa$$

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

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

Valor da construção:

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

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

Predio Comercial – galpão

Idade: 1985 – 33 anos

$$R = 20\%$$

$$Ir = 60$$

$$K = 0,277$$

$$Foc = 0,4216$$

$$CUB - jun/19 = R\$ 797,38/m^2$$

$$\text{Valor da construção} = 1512,92 \cdot 797,38 = R\$ 1.206.372,10$$

$$\text{Aplicando-se o fator de obsolescência temos o valor com depreciação} = 1.206.372,10 \cdot 0,4216 = R\$ 508.606,47$$

CONCLUSÃO

O valor do imóvel avaliando, em 01/06/2019, localizado na RUA ARNALDO VICTALIANO, loteamento JD PRES. MEDICI, setor LESTE, em Ribeirão Preto **R\$ 1.616.616,11 (Um milhão, seiscentos e dezesseis mil, seiscentos e dezesseis reais e onze centavos).**

III - ENCERRAMENTO

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

Ribeirão Preto, 01/06/2019.

Folhas	661
Proc.:	07703-1/15
Ass./Cab.	Sabrina A. 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. 39/2019

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

ANEXOS

1. **AMOSTRAS:** para a aplicação da inferência estatística foi obtido uma amostra significativa de dados. Neste trabalho de avaliação foram selecionados 124 elementos de pesquisa de dados de lotes de terrenos à venda ou vendidos na região circunvizinha ao imóvel avaliando, cujas características principais encontram-se

Folhas	664
Proc.:	017082/11
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. 39/2019

relacionadas

abaixo:

Bairro	Endereço	Área total (m²)	Distância ao polo valorizante (km)	Polo Valorizante	Setor Urbano	Valor unitário (R\$/m²)	
1	Vila Mariana	Rua Campinas,55	1040	3,56	Centro/Catedral	2	103,85
2	Pq das Andorinhas	Avenida Ivo Pareschi	1500	5,99	Centro/Catedral	2	120
3	Pedro Correa de Carvalho	Rua Rafael Defina	855	5,03	Centro/Catedral	1	136,84
4	Jd Salgado Filho	Rua Apiaí	1280	6,5	Centro/Catedral	1	140,63
5	Jd Salgado Filho	Rua Apiaí	1260	6,82	Centro/Catedral	1	142,14
6	Jd Salgado Filho	Rua Apiaí	1300	6,85	Centro/Catedral	1	148,85
7	Jd Salgado Filho	Rua Barretos	1260	6,04	Centro/Catedral	1	153,57
8	Geraldo Correia de Carvalho	Rua Vicente Della Ricci	1845	5,94	Centro/Catedral	1	185,37
9	Vila Mariana	Rua Sorocaba	340	4,36	Centro/Catedral	2	198,53
10	Jd Salgado Filho	Rua Apiaí	1300	6,7	Centro/Catedral	1	228,39
11	Vila Mariana	Rua Amparo (esquina)	1050	5,4	Centro/Catedral	2	231,43
12	Jd Salgado Filho	Rua Apiaí	1300	6,7	Centro/Catedral	1	231,92
13	Cidade Universitária	Avenida Gov. Lucas Nogueira Garcês	622	4,6	Centro/Catedral	3	245,98
14	Jd Jôquei Clube	Rua Serra Negra	360	5,29	Centro/Catedral	1	250
15	Jd Salgado Filho	Rua Apiaí	1280	6,5	Centro/Catedral	1	252,42
16	Cândido Portinari	Rua Hélcio Pires de Santana	336	5,41	Centro/Catedral	2	265,18
17	Jd Itau	Avenida Tereza Palmeira Gallon	693,33	5,53	Centro/Catedral	2	272,6
18	Jd Itau	Rua Maestro Antonio Giamarusti	700	4,96	Centro/Catedral	2	276,43
19	Jd das Palmeiras I	Via José Moraes dos Santos	610	9,3	Centro/Catedral	2	287,7
20	Jd Itau	Rua Jirges Dieb Ristum	500	5,67	Centro/Catedral	2	288
21	Cidade Universitária	Av. Governador Lucas Nogueira Garcês	598	4,07	Centro/Catedral	3	293,48
22	Cidade Universitária	Rua Doutor Amadeu Mendes	420	3,88	Centro/Catedral	3	300
23	Jd Itau	Rua Jirges Dieb Ristum	427	5,62	Centro/Catedral	0	343,56
24	Vila Carvalho	Rua Itu	340	4,75	Centro/Catedral	2	344,12
25	Vila Mariana	Rua Bolívia	528	4,01	Centro/Catedral	2	357,95
26	Ribeirânia	Rua José Rosário	500	4,19	Centro/Catedral	3	360
27	Campos 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 Emílio Gite	370	4,94	Centro/Catedral	1	375
30	Cidade Universitária	Rua Waldocyr Ferreira	883	4,11	Centro/Catedral	3	375,98
31	Vila Mariana	Rua México	383	3,84	Centro/Catedral	2	380
32	Jd Itau	Rua Leandro Balduino	383	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 Patiocínio	1200	1,97	Centro/Catedral	3	450
55	Jd Angelo Jurca	Rua Galaor Montefelro	320	6,04	Centro/Catedral	2	464,06
56	Monte Alegre	Rua Noac 564	540	3,5	Centro/Catedral	0	466,67



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

Laudo de Avaliação nº. 39/2019

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 Lulz 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 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 Uma	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 Bitter	290	3,34	Centro/Catedral	3	651,72
83	Jd Cenedá	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 Adécia 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 de 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 Álvaro 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 Eliseos	Rua Marques do Pombal	483	2,15	Centro/Catedral	3	838,51
99	Campos Eliseos	Av Mojiana	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. 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 Tebatanga	1632	4,59	Centro/Catedral	1	937,5
106	Sumarezinho	Rua Parapanema	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 Eliseos	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 de Rocha	750	3,16	Centro/Catedral	2	1080
114	Pq Industrial Lagoinha	Avenida José Gomes de 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 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

2. Relatório Estatístico - Regressão Linear

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

Fontes: 664
 Proc.: 01/2019-115
 Ass./Cabinete do Secretário - PGP-5
 Secretaria de Planejamento e Gestão Pública.

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 39/2019

Total de dados:	124
Dados utilizados no modelo:	88

4) Estatísticas:

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

5) Normalidade dos resíduos:

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

6) Outliers do modelo de regressão:

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

7) Análise da variância:

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

Fonte: *66*
Proc.: *012013/H15*
Ass./Car. Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - PGP-S
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

8) Equação de regressão:

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

• Função estimativa (moda):

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

• Função estimativa (mediana):

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

• Função estimativa (média):

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

9) Testes de Hipóteses:

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

10) Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Distancia ao polo valorizante	0,19	0,03



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 39/2019

Setor Urbano	-0,02	0,17
Valor unitário	0,29	0,26

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

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

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

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

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	17
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II.	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I.	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				III



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

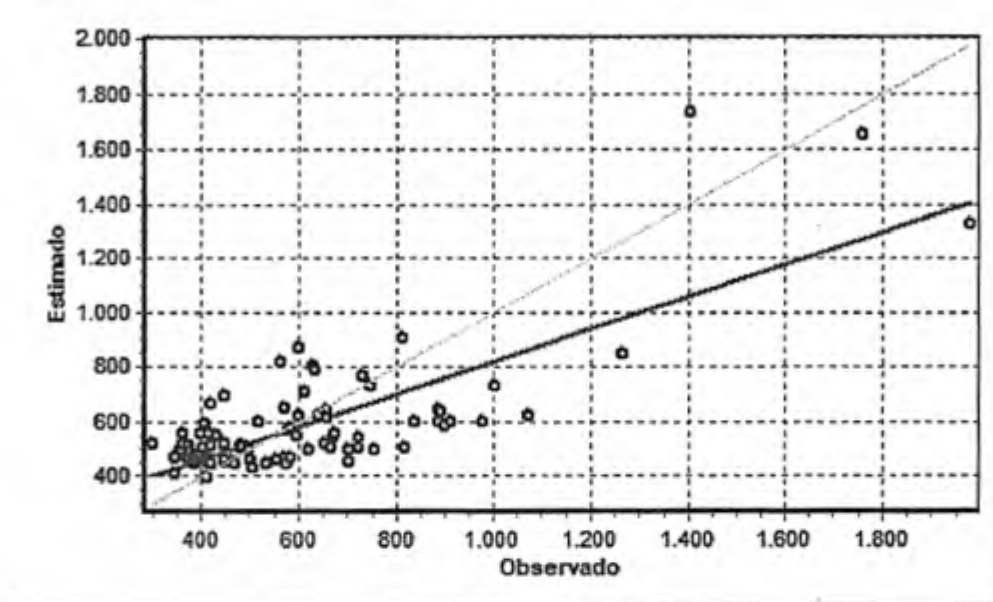
Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

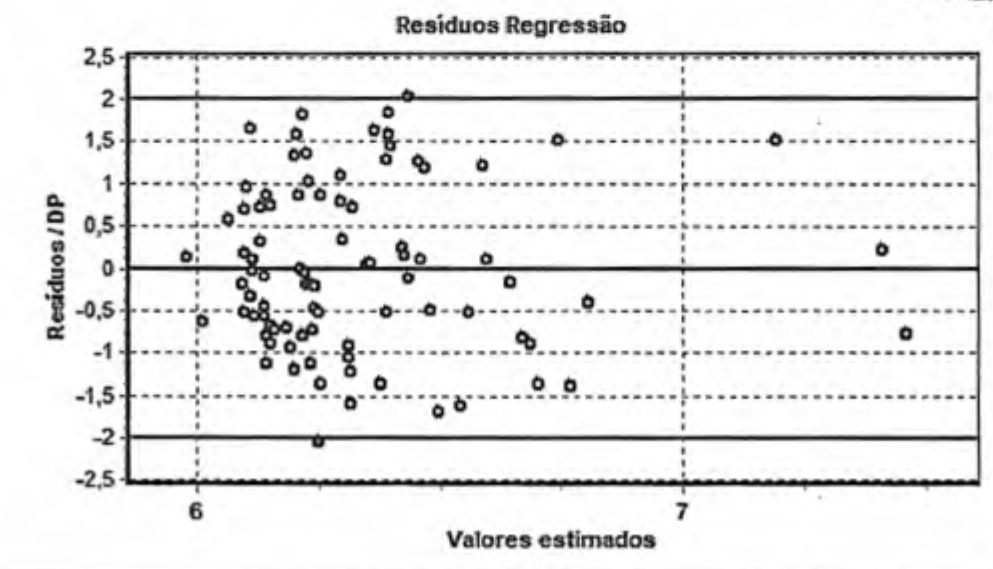
Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 39/2019

3. Gráfico de Aderência - Regressão Linear



4. Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Outras: 06X
Proc.: 07203-11R
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. 39/2019

Modelo:

PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO

Data de Referência:

segunda-feira, 13 de maio de 2019

Informações Complementares: VALOR DE MERCADO

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 1.753,71
- Distância ao polo valorizante = 2,40
- Setor Urbano = 2,00

- Bairro = JD CASTELO BRANCO I
- Endereço = RUA ARNALDO VICTALIANO
- Polo Valorizante = Centro/Catedral

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

•Valor Unitário

- Mínimo (10,58%) = 565,13
- Médio = 631,98
- Máximo (11,83%) = 706,74

•Valor Total

- Mínimo = 991.069,71
- Médio = 1.108.307,31
- Máximo = 1.239.413,43

•Intervalo Predição

- Mínimo = 770.486,83
- Máximo = 1.594.245,42
- Mínimo (30,48%) = 439,35
- Máximo (43,85%) = 909,07

• Campo de Arbitrio

- RL Mínimo = 537,18
- RL Máximo = 726,78

União	668
Proc.:	02708-1/19
Ass.:	Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - PGP-S	
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública	

22

Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto "cartório naccarato"

48024

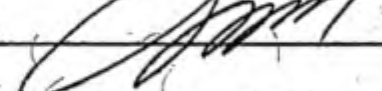
-1-

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

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


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

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

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


Av.1/48024

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

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

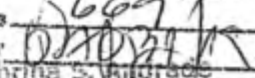
Av.2/48024

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

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

Folhas: 129
Proc.: 0219 95144 (continua no verso)

Ass.: 
Secretaria de Registro de Imóveis

Folhas: 669
Ass.: 
Sabrina S. Antunes
Ass. Cárter Cartório - RGP-5
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública



MATRÍCULA

48024

FICHA

01

VERSO

AV.3/48024 (CANCELAMENTO)

Fica cancelada a AV.1/48024, referente ao transporte das hipotecas constantes da referida averbação, por ter a credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, na qualidade de sucessora do BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO, nos termos do instrumento particular datado nesta cidade, em 21 de agosto de 2.000, desligado o imóvel objeto desta matrícula, dos referidos ônus e autorizado este cancelamento.-
Ribeirão Preto, 23 de julho de 2.002. O Escr. Aut. _____
Reginaldo Antonio Araujo.

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



Segundo Oficial de Registro
de Imóveis de Ribeirão Preto

Certifico e dou fé que esta certidão reproduz os atos da matrícula nº 48024; que nos arquivos desta serventia não há outro registro de ônus real ou de ação pessoal reipersecutória gravando o imóvel, além dos eventualmente nela relatados; e que foi extraída nos termos do artigo 19 § 1º da Lei 6.015/73.
Ribeirão Preto, 14 de março de 2019.

Selo digital: 1124903C3099000008040919V.

Eu _____ Daniel Martins Rocha, escrevente autorizado, assino.

Último ato - 4

Emolumentos R\$31,68

Estado R\$0,00

Sec. Paz.: R\$0,00

Sinoreg R\$0,00

Trib. Jca. R\$0,00

Município R\$0,00

MP: R\$0,00

Total: R\$ 31,68



Protocolo 684398

14/03/2019

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)

cad - 503.954

LAUDO DE AVALIAÇÃO 082/2019

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

Folhas	92/1
Proc.:	0220/3-8/19
Ass./Car.	Sabrina S. Andrade
Gabinete 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. 082/2019

RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Nº 82/2019	
OBJETO	AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS	
OBJETIVO	DETERMINAÇÃO DE VALOR DE MERCADO	
SOLICITANTE	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
LOCALIZAÇÃO	AV. PRESIDENTE CASTELO BRANCO	
PROPRIETÁRIO	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
AVALIADORES	Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA	CREA nº 5061398010
	Arq. Urb. JOSÉ ANTONIO LANCHOTI	CAU nº A15941-7
	Eng. Civil JORGE A. PELLEGRINI ARMENIO	CREA nº 5061770401
VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO	RS 60.671,10 Sessenta mil e seiscentos e setenta e um reais e dez centavos	
DATA DA AVALIAÇÃO	18/06/2019	Folhas: 7/7 Proc.: 02405 31/19 Ass./Dir. Técnica: S. Andrade Cabinete do Secretário - PGP-5 Secretaria de Planejamento e Gestão Pública



M



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 082/2019

I - OBJETO

O presente Laudo de Avaliação nº. 82/2019 é referente ao:			
Processo:	02.2019.009514-4		
Requerido por:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
Endereço:	AV. PRESIDENTE CASTELO BRANCO		Bairro:
			JD LACERDA
Setor:	LESTE	Subsetor:	L-08
Cadastro Municipal do imóvel avaliando:	503.954	Matrícula do imóvel avaliando:	165.919
Proprietário do imóvel:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
OBS.:			
DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:			18/06/2019
CÓDIGO DE CONTROLE:			2325/2019
Valor venal total do lote avaliando:			R\$ 56.586,78
Valor venal total da(s) edificação (ões) no terreno avaliando:			
Valor venal total do imóvel avaliando:			R\$ 56.586,78
OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL			
Área Total do terreno avaliando conforme Matrícula do imóvel:			141,5 m ²
Área edificada no terreno avaliando:			-
Testada do lote avaliando (medido na via do endereço principal):			10 m
Proximidades do imóvel avaliando:			

Folhas 923
Proc.: 02.2019.009514-4
Ass./Car. Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - PGP
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

3/12



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 082/2019

I - OBJETIVO

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

METODOLOGIA

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

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

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

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

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m ²	sim
Distancia ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distancia ao polo valorizante mais próximo	sim
Polo Valorizante	Texto			sim
Setor Urbano	Numérica	Proxy	Variável de macrolocalização	sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do Imóvel dividido pela Area total (m ²)	sim

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

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

Valor Unitário do Terreno Avaliando – VTA

Vutpa = R\$ 428,77/ m²

Valor Total do Terreno Avaliando – VTA

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

ÁREA TOTAL DO LOTE	141,5 m ²
--------------------	----------------------

924
 Feito em: 08/03/19
 Proc.:
 Ass./Car. Fabiana S. Andrade
 Gabinete da Secretária - 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. 082/2019

VALOR UNITÁRIO	R\$ 428,77/m ²
VALOR TOTAL	R\$ 60.671,10 Sessenta mil e seiscentos e setenta e um reais e dez centavos

Valor Total do Terreno Avaliando – VTA

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

$VTA = At \times Vutpa$

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

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

CONCLUSÃO

O valor do imóvel avaliando, em 18/06/2019, localizado na AV. PRESIDENTE CASTELO BRANCO, loteamento JD LACERDA, setor LESTE, em Ribeirão Preto, **R\$ 60.671,10 Sessenta mil, seiscentos e setenta e um reais e dez centavos.**

II - ENCERRAMENTO

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

Ribeirão Preto, 18/06/2019.

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

Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA

CREA nº 5061398010

Eng. Civil JORGE ALBERTO PELLEGRINI ARMENIO

CREA nº 5061770401

Arq. Urb. JOSÉ ANTONIO LANCHOTI

CAU nº A15941-7

Folhas	95
Proc.:	0723118
Ass./C.:	Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - PGP-5	
Secretaria de Planejamento e Gestão Púb.	



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 082/2019

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:

Bairro	Endereço	Área total (m²)	Distância ao polo valorizante (km)	Polo Valorizante	Sector Urbano	Valor unitário (R\$/m²)	
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 Deffina	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 Garções	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 Garções	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 Gríte	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 Baldin	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	335	2,65	Centro/Catedral	4	408
41	Jd Salgado Filho	Rua Monte Alegre	340	6,66	Centro/Catedral	0	409,09
42	Vila Elisa	Rua Santos	330	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 / Car.	340	6,44	Centro/Catedral	2	410,29
45	Jd Jandaia	Rua Tabatinga	340	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	Pianalto Verde	Rua Frederico Magnani	252	5,4	Centro/Catedral	2	446,43
51	Jd Antártica	Rua Nioac	540	3,23	Centro/Catedral	2	450
52	Cidade Universitária	Rua Amadeu Mendes	420	3,89	Centro/Catedral	3	450
53	Vila Carvalho	Rua Itanhaém	340	4,98	Centro/Catedral	2	450
54	Campos Elíseos	Rua Patiocínio	1200	1,97	Centro/Catedral	3	450
55	Jd Angelo Jurca	Rua Galaor Montefeltro	320	6,04	Centro/Catedral	2	464,06
56	Monte Alegre	Rua Noac 564	540	3,5	Centro/Catedral	0	466,67



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 082/2019

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 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 Pompal	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. 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	562,2	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 Pompal	1,69	1,69	Centro/Catedral	3	1002,57
110	Vila Ana Maria	Rua Ercole Verri	3,55	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 Rangeli/ 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 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. 082/2019

Relatório Estatístico - Regressão Linear

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

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

4) Estatísticas:

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

5) Normalidade dos resíduos:

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

6) Outliers do modelo de regressão:

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

Forma: 988
 Proc.: 02703115
 Ass. / Car.: Gabriela S. Andrade
 Gabinete do Secretário - PGPS
 Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

7) Análise da variância:

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

8) Equação de regressão:

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

• Função estimativa (moda):

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

• Função estimativa (mediana):

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

[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. 082/2019

• **Função estimativa (média):**

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

9) **Testes de Hipóteses:**

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

10) **Correlações Parciais:**

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

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

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

Folhas 929
Proc.: 07103113
Ass./Co. 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. 082/2019

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

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

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	17
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				III

470
 Fco: 082/2019
 Proc.:
 Ass.: 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. 082/2019

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

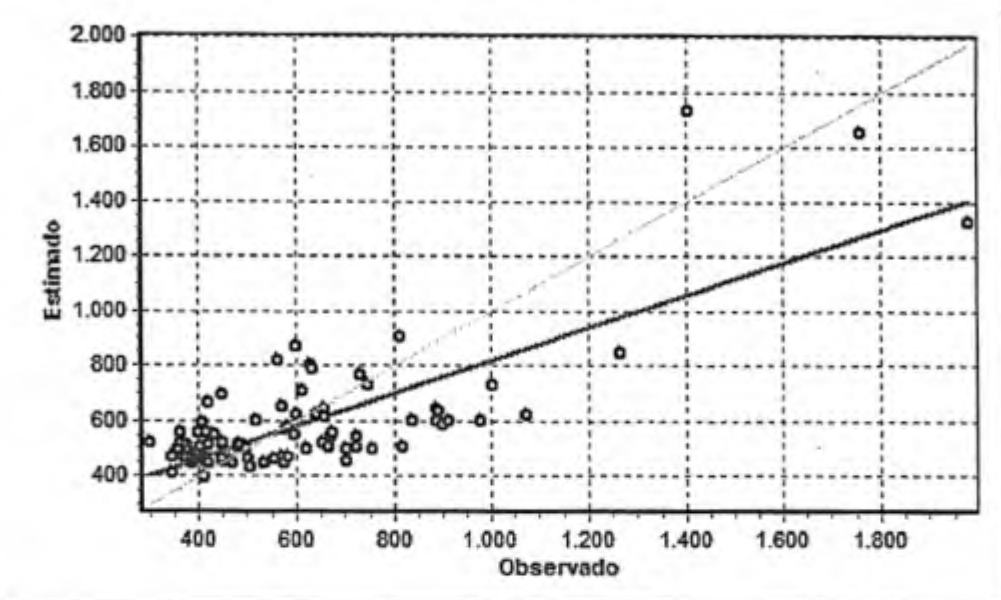
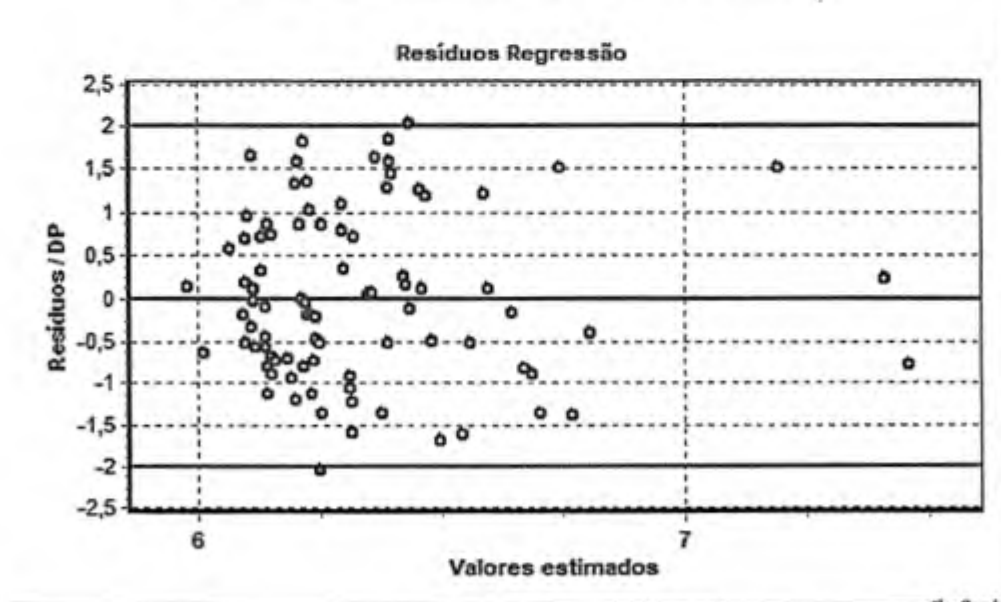


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Folha: 9/11
Proc.: 027031/19
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. 042/2019

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 141,50
- Distância ao polo valorizante = 6,80
- Setor Urbano = 3,00

- Bairro = JD LACERDA
- Endereço = AV. PRESIDENTE CASTELO BRANCO
- Polo Valorizante = Centro/Catedral

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

•Valor Unitário

- Mínimo (6,73%) = 399,91
- Médio = 428,77
- Máximo (7,22%) = 459,72

•Valor Total

- Mínimo = 56.586,78
- Médio = 60.671,10
- Máximo = 65.050,22

•Intervalo Predição

- Mínimo = 42.630,45
- Máximo = 86.346,32
- Mínimo (29,74%) = 301,28
- Máximo (42,32%) = 610,22

• Campo de Arbítrio

- RL Mínimo = 364,46
- RL Máximo = 493,09

Feitas	937
Proc.:	024053/H15
Ass./Ca	Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - PGP-S	
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública	

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

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

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

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

Segundo Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto

Certifico e dou fé que esta certidão reproduz os atos da matrícula nº 165919; que nos arquivos desta serventia não há outro registro de ônus real ou de ação pessoal reipersecutória gravando o imóvel, além dos eventualmente nela relatados; e que foi extraída nos termos do artigo 19 § 1º da Lei 6.015/73. Ribeirão Preto, 14 de março de 2019.
 Selo digital: 1124903650000000000040819X.

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

Último ato - 1	Emolumentos R\$31,68	Estado R\$0,00	Sec. Faz.: R\$0,00	14/03/2019	Protocolo 684398
Sinoreg R\$0,00	Trib. Jca. R\$0,00	Município R\$0,00			
MP. R\$0,00	Total: R\$ 31,68				

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

Folhas: 933
 Proc.: 07109514-4
 Sabrina S. Andrade
 Gabinete de Secretário - PGRAS
 Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Ass. *[Assinatura]*
 Secretária 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)

ord. 503.955

LAUDO DE AVALIAÇÃO 83/2019

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

Folhas	975
Prec.:	0270,37/13
Ass./Cs	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. 83/2019

RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Nº 83/2019	
OBJETO	AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS	
OBJETIVO	DETERMINAÇÃO DE VALOR DE MERCADO	
SOLICITANTE	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
LOCALIZAÇÃO	AV. PRESIDENTE CASTELO BRANCO	
PROPRIETÁRIO	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
AVALIADORES	Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA	CREA nº 5061398010
	Arq. Urb. JOSÉ ANTONIO LANCHOTI	CAU nº A15941-7
	Eng. Civil JORGE A. PELLEGRINI ARMENIO	CREA nº 5061770401
VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO	RS 60.671,10 Sessenta mil e seiscentos e setenta e um reais e dez centavos	
DATA DA AVALIAÇÃO	18/06/2019	Folhas: <u>07/16</u> Proc.: <u>Sabrina</u> 432.7/2019 Gabinete de



Figura 01 – Identificação do imóvel e seu cadastro municipal.

[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. 83/2019

I - OBJETO

O presente Laudo de Avaliação nº. 83/2019 é referente ao:			
Processo:	02.2019.009514-4		
Requerido por:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
Endereço:	AV. PRESIDENTE CASTELO BRANCO		Bairro:
			JD LACERDA
Sector:	LESTE	Subsector:	L-08
Cadastro Municipal do imóvel avaliando:	503.955	Matrícula do imóvel avaliando:	176.812
Proprietário do imóvel:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
OBS.:			
DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:			18/06/2019
CÓDIGO DE CONTROLE:			2326/2019
Valor venal total do lote avaliado:			R\$ 56.586,78
Valor venal total da(s) edificação (ões) no terreno avaliado:			
Valor venal total do imóvel avaliado:			R\$ 56.586,78
OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL			
Área Total do terreno avaliado conforme Matrícula do imóvel:			141,5 m ²
Área edificada no terreno avaliado:			-
Testada do lote avaliado (medido na via do endereço principal):			10 m
Proximidades do imóvel avaliado:			

Folha 9/15
Proc.: 02.2019.009514-4
Ass./Cof. 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. 83/2019

II - OBJETIVO

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

METODOLOGIA

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

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

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

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

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	sim
Área total	Númerica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m ²	sim
Distancia ao polo valorizante	Númerica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distancia ao polo valorizante mais próximo	sim
Polo Valorizante	Texto			sim
Setor Urbano	Númerica	Proxy	Variável de macrolocalização	sim
Valor unitário	Númerica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m ²)	sim

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

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

Valor Unitário do Terreno Avaliando – VTA

Vutpa = R\$ 428,77/ m²

Valor Total do Terreno Avaliando – VTA

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

ÁREA TOTAL DO LOTE	141,5 m ²
--------------------	----------------------

Folha	238
Proc.:	02.2019.009514-4
Ass./Cp	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. 83/2019

VALOR UNITÁRIO	R\$ 428,77/m ²
VALOR TOTAL	R\$ 60.671,10 Sessenta mil e seiscentos e setenta e um reais e dez centavos

Valor Total do Terreno Avaliando – VTA

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

$VTA = At \times Vutpa$

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

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

CONCLUSÃO

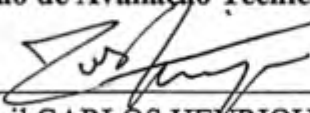
O valor do **imóvel avaliando**, em 18/06/2019, localizado na AV. PRESIDENTE CASTELO BRANCO, loteamento JD LACERDA, setor LESTE, em Ribeirão Preto, **R\$ 60.671,10 Sessenta mil e seiscentos e setenta e um reais e dez centavos**.

III - ENCERRAMENTO

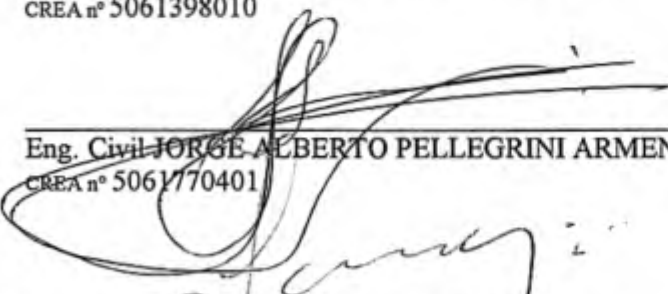
O presente laudo possui 12 folhas impressas de um só lado, todas rubricadas e a última datada e assinada.

Ribeirão Preto, 18/06/2019.

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


Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA

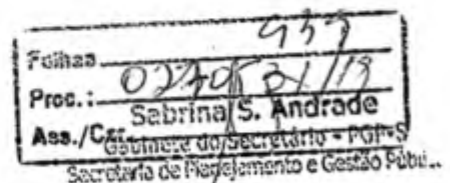
CREA nº 5061398010


Eng. Civil JORGE ALBERTO PELLEGRINI ARMENIO

CREA nº 5061770401


Arq. Urb. JOSÉ ANTONIO LANCHOTI

CAU nº A15941-7





Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 83/2019

ANEXOS

1. **AMOSTRAS:** para a aplicação da inferência estatística foi obtido uma amostra significativa de dados. Neste trabalho de avaliação foram selecionados 124 elementos de pesquisa de dados de lotes de terrenos à venda ou vendidos na região circunvizinha ao imóvel avaliando, cujas características principais encontram-se relacionadas abaixo:

Bairro	Endereço	Área total (m ²)	Distância ao polo valorizante (km)	Polo Valorizante	Sector Urbano	Valor unitário (R\$/m ²)	
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 Faveliro	350	5,16	Centro/Catedral	2	370
29	Jd Iara	Rua Emilio Grite	720	4,94	Centro/Catedral	1	375
30	Cidade Universitária	Rua Waldocyr Rodrigues	583	4,11	Centro/Catedral	3	375,98
31	Vila Mariana	Rua México	380	3,84	Centro/Catedral	2	380
32	Jd Itau	Rua Leandro Baldin	380	6,56	Centro/Catedral	2	385,71
33	Jd Itau	Rua José Baldin	380	5,89	Centro/Catedral	2	387,93
34	Ipiranga	Rua São Francisco / Rua Tibúrcio	440	4,13	Centro/Catedral	1	388,64
35	Jd Recreio	Rua Faveliro	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	536	4,96	Centro/Catedral	3	420,85
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

M
Z



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 83/2019

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 Nloac	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 Virgilio de Carvalho Neves Neto, 581	300	5,01	Centro/Catedral	2	555
67	Vila Virgínia	Avenida Álvaro de Lima	1199	1,15	Centro/Catedral	2	562,97
68	Jd Marchesi	Rua Afonso Guimarães	300	3,01	Centro/Catedral	1	570
69	Campos Elíseos	Rua Coelho Netto nº 568	1553	3,25	Centro/Catedral	3	570,83
70	Pq das Figueiras	Rua Neveton Freitas de Souza	250	5,87	Centro/Catedral	2	576
71	Alto da Boa Vista	Prof Alonso Ferraz	280	2,8	Centro/Catedral	4	578,57
72	Alto da Boa Vista	Rua Orestes Guimarães	293	2,75	Centro/Catedral	4	583,62
73	Planalto Verde	Rua Maria Teresa Braga Cerri	300	4,55	Centro/Catedral	2	585
74	Jd Palma Travassos	Rua Arnaldo Victaliano	422	2,97	Centro/Catedral	3	597,16
75	Vila Virgínia	Rua Thomaz Pileggi	960	0,96	Centro/Catedral	2	600
76	Vila Tibério	Rua Visconde de Taunay	1200	2,3	Centro/Catedral	2	600
77	Vila Virgínia	Avenida Álvaro de Lima	250	1,1	Centro/Catedral	2	612
78	Monte Alegre	Rua Itapetininga	292	3,06	Centro/Catedral	2	622,6
79	Jd Sumaré	Rua Cerqueira César	615	1,24	Centro/Catedral	4	629,27
80	Campos Elíseos	Rua Minas	739	1,18	Centro/Catedral	3	633,29
81	Ipiranga	Rua Santa Catarina	1542	2,36	Centro/Catedral	1	642,02
82	Res Flórida	Rua Waldemar Bitter	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 Adécia 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 Jacaref	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 Agulo	1615	4,83	Centro/Catedral	2	900
103	Centro	Rua Amador Bueno	345	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	422	2,21	Centro/Catedral	3	977,91
108	Centro	Rua Amador Bueno	345	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 Rangeli/ 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 Facd 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. 83/2019

2. Relatório Estatístico - Regressão Linear

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

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

4) Estatísticas:

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

5) Normalidade dos resíduos:

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

6) Outliers do modelo de regressão:

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

7) Análise da variância:

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

8) Equação de regressão:

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

• Função estimativa (moda):

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

• Função estimativa (mediana):

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

• Função estimativa (média):

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

Folha: 942
Proc.: 07093119
Ass./Czr. Sabrina S. Andrade
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. 83/2019

9) Testes de Hipóteses:

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

10) Correlações Parciais:

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

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

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

Folha: 943
Proc.: 02703/115
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. 83/2019

3. Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

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

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	17
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				III

5944
 Feitas
 Proc.: 0740.3115
 Sabrina S. Andrade
 Ass. Dir. Gabinete do Secretário PGP-G
 Secretaria de Planejamento e Gestão Pública



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

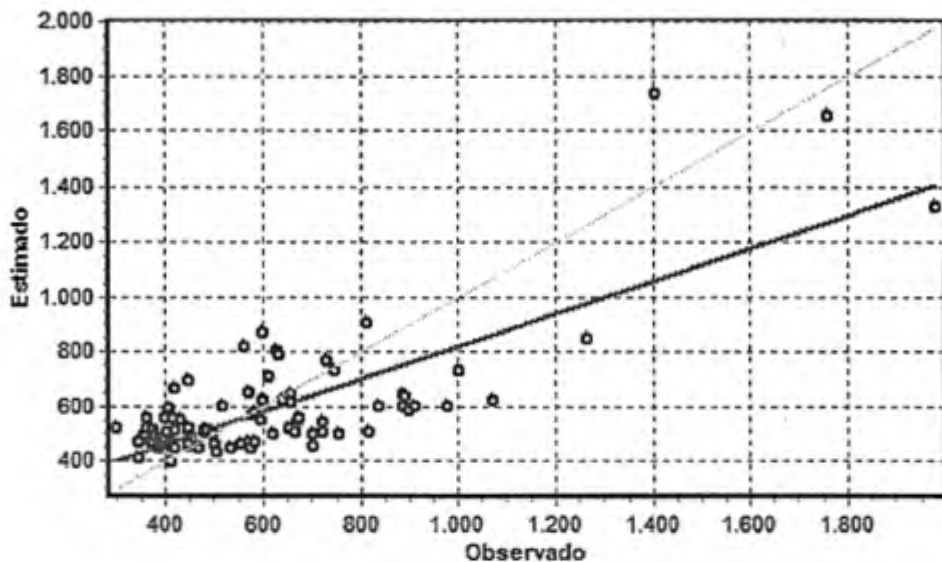
Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

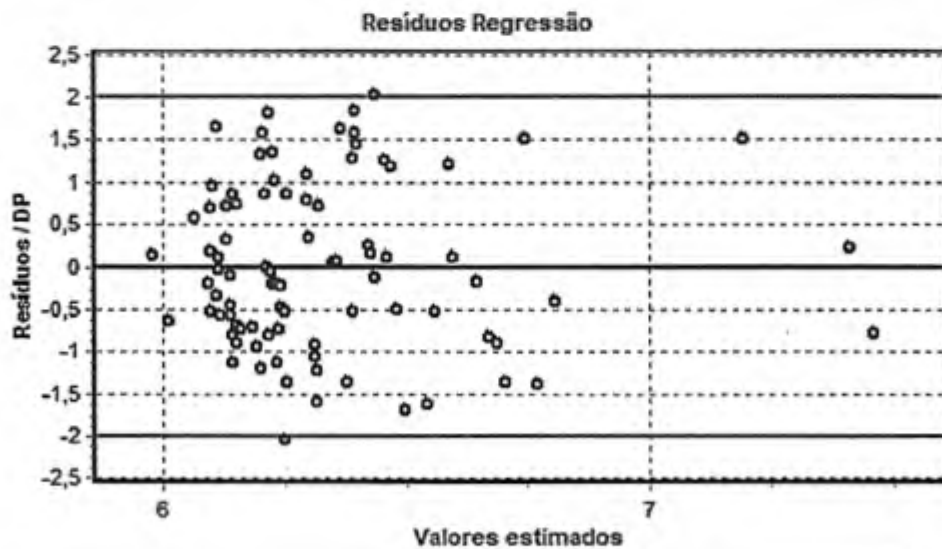
Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 83/2019

4. Gráfico de Aderência - Regressão Linear



5. Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Folhas: *07/03/19*
Proc.: *SECRETARIA S. ANDRADE*
Ass./Elaborado pelo 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. 83/2019

Modelo:

PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO

Data de Referência:

segunda-feira, 13 de maio de 2019

Informações Complementares: VALOR DE MERCADO

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 141,50
- Distancia ao polo valorizante = 6,80
- Setor Urbano = 3,00

- Bairro = JD LACERDA
- Endereço = AV. PRESIDENTE CASTELO BRANCO
- Polo Valorizante = Centro/Catedral

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
 - Mínimo (6,73%) = 399,91
 - Médio = 428,77
 - Máximo (7,22%) = 459,72

- Valor Total
 - Mínimo = 56.586,78
 - Médio = 60.671,10
 - Máximo = 65.050,22

- Intervalo Predição
 - Mínimo = 42.630,45
 - Máximo = 86.346,32
 - Mínimo (29,74%) = 301,28
 - Máximo (42,32%) = 610,22

- Campo de Arbitrio
 - RL Mínimo = 364,46
 - RL Máximo = 493,09

Folhas:	946
Proc.:	07431/19
Ass./Car:	Sabrina A. Almeida
	Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

IMÓVEL: Terreno resultante do desdobro do lote nº 4 (quatro) da quadra nº 8 (oito) do loteamento denominado Jardim Lacerda, nesta cidade, situado no lado ímpar da Via Auxiliar da Rodovia Presidente Castelo Branco, a 10,00 metros da Rua Benedicta Rodrigues Domingos, medindo 10,00 metros de frente e aos fundos por 14,15 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, perfazendo a área total de 141,50 metros quadrados, confrontando-se: frente com a Via Auxiliar da Rodovia Presidente Castelo Branco (matrícula nº 176811); fundos com o parte do lote nº 6; lado direito com o lote nº 5; e lado esquerdo com o lote nº 3; cadastrado na municipalidade local, em área maior, sob nº 503,955.

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

REGISTRO ANTERIOR: R.2/121029, de 03/10/2007, deste Registro. Ribeirão Preto, SP, 06 de março de 2017. Francisco Arthur Salla Pontes, escrevente autorizado.

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

Segundo Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto

Certifico e dou fé que esta certidão reproduz os atos da matrícula nº 176812; que nos arquivos desta serventia não há outro registro de ônus real ou de ação pessoal reipersecutória gravando o imóvel, além dos eventualmente nela relatados; e que foi extraída nos termos do artigo 19 § 1º da Lei 6.015/73. Ribeirão Preto, 14 de março de 2019.

Selo digital: 1124902C30000000008040719Z.

EU, Daniel Martins Rocha, escrevente autorizado, assino.

Último ato - 1	Emolumentos R\$31,68	Estado R\$0,00	Sec. Faz.: R\$0,00	14/03/2019	Protocolo 684398
Sinoreg R\$0,00	Trib. Jca. R\$0,00	Município R\$0,00	Total: R\$ 31,68		
MP: R\$0,00					

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

Folhas: 997

Proc.: 02/19-9514-9

Ass. / Cel. Sabrina G. Andrade

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

ASS. Daniel

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)

cad. 503.956

LAUDO DE AVALIAÇÃO 84/2019

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

Folhas	<i>749</i>
Proc.:	<i>022036/19</i>
Ass./C ^o	<i>Sabrina S. Andrade</i>
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. 84/2019

RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Nº 84/2019	
OBJETO	AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS	
OBJETIVO	DETERMINAÇÃO DE VALOR DE MERCADO	
SOLICITANTE	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
LOCALIZAÇÃO	AV. PRESIDENTE CASTELO BRANCO	
PROPRIETÁRIO	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
AVALIADORES	Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA	CREA nº 5061398010
	Arq. Urb. JOSÉ ANTONIO LANCHOTI	CAU nº A15941-7
	Eng. Civil JORGE A. PELLEGRINI ARMENIO	CREA nº 5061770401
VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO	R\$ 60.671,10 Sessenta mil e seiscentos e setenta e um reais e dez centavos	
DATA DA AVALIAÇÃO	18/06/2019	Folhas: <u>970</u> Proc.: <u>02703/17</u> Ass./Des. <u>Cabral S. Andrade</u> Cabinete do Secretário - PGE



Figura 01 – Identificação do imóvel e seu cadastro municipal.

M
J
E



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 84/2019

I - OBJETO

O presente Laudo de Avaliação nº. 84/2019 é referente ao:			
Processo:	02.2019.009514-4		
Requerido por:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
Endereço:	AV. PRESIDENTE CASTELO BRANCO		Bairro:
			JD LACERDA
Setor:	LESTE	Subsetor:	L-08
Cadastro Municipal do imóvel avaliando:	503.956	Matrícula do imóvel avaliando:	166.602
Proprietário do imóvel:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
OBS.:			
DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:			18/06/2019
CÓDIGO DE CONTROLE:			2327/2019
Valor venal total do lote avaliado:			R\$ 56.586,78
Valor venal total da(s) edificação (ões) no terreno avaliado:			
Valor venal total do imóvel avaliado:			R\$ 56.586,78
OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL			
Área Total do terreno avaliado conforme Matrícula do imóvel:			141,5 m ²
Área edificada no terreno avaliado:			-
Testada do lote avaliado (medido na via do endereço principal):			10 m
Proximidades do imóvel avaliado:			

Folhas 954
Proc.: 0270131/15
Ass./Cn. 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. 84/2019

II - OBJETIVO

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

METODOLOGIA

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

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

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

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

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m ²	sim
Distancia ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distancia ao polo valorizante mais próximo	sim
Polo Valorizante	Texto			sim
Setor Urbano	Numérica	Proxy	Variável de macrolocalização	sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m ²)	sim

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

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

Valor Unitário do Terreno Avaliando – VTA

Vutpa = R\$ 428,77/ m²

Valor Total do Terreno Avaliando – VTA

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

Feitas	9/12
Proc.:	02.2019.009514-4
	Sabrina S. Andrade
Ass. / Cop.	Gabinete da Secretária - PGP-5
	Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

ÁREA TOTAL DO LOTE	141,5 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. 84/2019

VALOR UNITÁRIO	R\$ 428,77/m ²
VALOR TOTAL	R\$ 60.671,10 Sessenta mil e seiscentos e setenta e um reais e dez centavos

Valor Total do Terreno Avaliando – VTA

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

$VTA = At \times Vutpa$

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

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

CONCLUSÃO

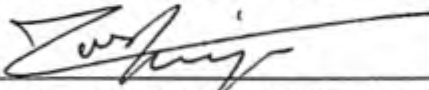
O valor do imóvel avaliando, em 18/06/2019, localizado na AV. PRESIDENTE CASTELO BRANCO, loteamento JD LACERDA, setor LESTE, em Ribeirão Preto, **R\$ 60.671,10 Sessenta mil e seiscentos e setenta e um reais e dez centavos.**

III - ENCERRAMENTO


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

Ribeirão Preto, 18/06/2019.

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


Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA

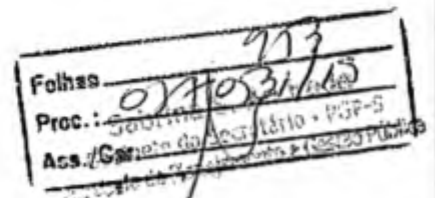
CREA nº 5061398010


Eng. Civil JORGE ALBERTO PELLEGRINI ARMENIO

CREA nº 5061770401

Arq. Urb. JOSÉ ANTONIO LANCHOTI

CAU nº A15941-7





Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 84/2019

ANEXOS

1. **AMOSTRAS:** para a aplicação da inferência estatística foi obtido uma amostra significativa de dados. Neste trabalho de avaliação foram selecionados 124 elementos de pesquisa de dados de lotes de terrenos à venda ou vendidos na região circunvizinha ao imóvel avaliando, cujas características principais encontram-se relacionadas abaixo:

Bairro	Endereço	Área total (m ²)	Distância ao polo valorizante (km)	Polo Valorizante	Setor Urbano	Valor unitário (R\$/m ²)	
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 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 Emílio Gríte	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 Alfaiate,35	699	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	873	2,65	Centro/Catedral	4	408
41	Jd Salgado Filho	Rua Monte Alto	830	6,66	Centro/Catedral	0	409,09
42	Vila Elisa	Rua Santos	540	4,98	Centro/Catedral	2	410,29
43	Vila Elisa	Rua Barretos	540	4,88	Centro/Catedral	2	410,29
44	Vila Brasil	Rua Santa Rosa	540	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 Petrópolis	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



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 84/2019

57	Monte Alegre	Avenida Bandeirantes	580	3,63	Centro/Catedral	2	481,08
58	Monte Alegre	Rua Guia Lopes	448	3,11	Centro/Catedral	2	482,14
59	Monte Alegre	Rua Niloac	540	3,23	Centro/Catedral	2	483,33
60	Pq Industrial Lagoinha	Rua Marechal Mascarenhas de Morais	420	4,71	Centro/Catedral	3	497,14
61	Monte Alegre	Rua Maracaju	540	3,74	Centro/Catedral	2	498,33
62	Planalto Verde	Rua Luiz Dal Porto	250	4,7	Centro/Catedral	2	500,4
63	Jd Marchesi	Rua Lucio de Mendonça	250	4,71	Centro/Catedral	1	504
64	Alto da Boa Vista	Rua Nestor Moreira	296	2,4	Centro/Catedral	4	516,89
65	Pq das Figueiras	Rua Arthur Fraccadosso	250	6,17	Centro/Catedral	2	536,4
66	Palmares	Rua Virgílio de Carvalho Neves Neto, 581	300	5,01	Centro/Catedral	2	555
67	Vila Virgínia	Avenida Álvaro de Lima	1199	1,15	Centro/Catedral	2	562,97
68	Jd Marchesi	Rua Afonso Guimarães	300	3,01	Centro/Catedral	1	570
69	Campos Elíseos	Rua Coelho Netto nº 568	1553	3,25	Centro/Catedral	3	570,83
70	Pq das Figueiras	Rua Neveton Freitas de Souza	250	5,87	Centro/Catedral	2	576
71	Alto da Boa Vista	Prof Alonso Ferraz	280	2,8	Centro/Catedral	4	578,57
72	Alto da Boa Vista	Rua Orestes Guimarães	293	2,75	Centro/Catedral	4	583,62
73	Planalto Verde	Rua Maria Teresa Braga Cerri	300	4,55	Centro/Catedral	2	585
74	Jd Palma Travassos	Rua Arnaldo 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 Adérca 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 Foinst	1632	4,59	Centro/Catedral	1	937,5
106	Sumarezinho	Rua Paranapanema	287	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	417	1,69	Centro/Catedral	3	1002,57
110	Vila Ana Maria	Rua Ércolo 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 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. 84/2019

2. Relatório Estatístico - Regressão Linear

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

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

4) Estatísticas:

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

5) Normalidade dos resíduos:

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

6) Outliers do modelo de regressão:

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

7) Análise da variância:

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

8) Equação de regressão:

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

• Função estimativa (moda):

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

• Função estimativa (mediana):

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

• Função estimativa (média):

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

Folhas: 956
Proc.: 027031/15
Ass./Car. Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - BGP-S
Secretaria de Planejamento e Gestão Púb.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 84/2019

9) Testes de Hipóteses:

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

10) Correlações Parciais:

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

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

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

Folhas 978
Proc. : 077032118
Ass. / Co. 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. 84/2019

3. Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

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

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	17
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				III

Folhas: 958
 Pro.: 07/05/2019
 Ass./Cat: Sabrina R. Andrade
 Gabinete do Secretário - EGP-S
 Secretaria de Planejamento e Gestão Pública



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

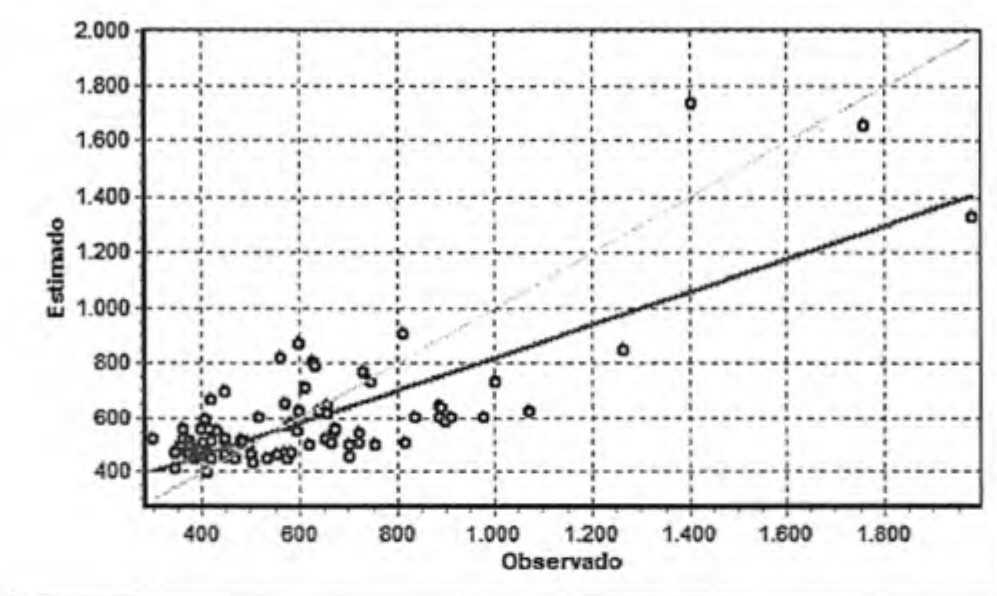
Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

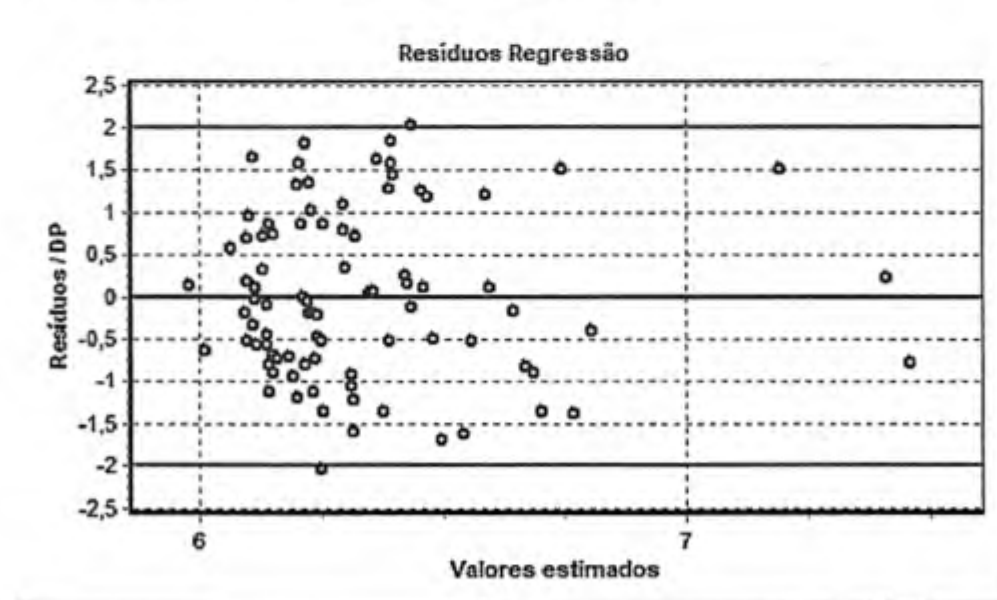
Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 84/2019

4. Gráfico de Aderência - Regressão Linear



5. Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Folhas: 95/1
Proc.: 02203/115
Ass / Car: Sabrina S. Andreoli
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. 84/2019

Modelo:

PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO

Data de Referência:

segunda-feira, 13 de maio de 2019

Informações Complementares: VALOR DE MERCADO

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 141,50
- Distancia ao polo valorizante = 6,80
- Setor Urbano = 3,00

- Bairro = JD LACERDA
- Endereço = AV. PRESIDENTE CASTELO BRANCO
- Polo Valorizante = Centro/Catedral

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

•Valor Unitário

- Mínimo (6,73%) = 399,91
- Médio = 428,77
- Máximo (7,22%) = 459,72

•Valor Total

- Mínimo = 56.586,78
- Médio = 60.671,10
- Máximo = 65.050,22

•Intervalo Predição

- Mínimo = 42.630,45
- Máximo = 86.346,32
- Mínimo (29,74%) = 301,28
- Máximo (42,32%) = 610,22

•

- Campo de Arbitrio
- RL Mínimo = 364,46
- RL Máximo = 493,09

Folha	960
Proa.	02703117
Ass.	Sabrina S. Andrade
Ass.	Gabinete do Secretário - PCP-S
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública	

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

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

REGISTRO ANTERIOR: R.2/121030, de 03/10/2007, deste Registro. Ribeirão Preto, SP, 05 de agosto de 2015. Marcelo Alves Valadares prvda, escrevente autorizado.

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

Segundo Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto

Certifico e dou fé que esta certidão reproduz os atos da matrícula nº 166602; que nos arquivos desta serventia não há outro registro de ônus real ou de ação pessoal reipersecutória gravando o imóvel, além dos eventualmente nela relatados; e que foi extraída nos termos do artigo 19 § 1º da Lei 6.015/73. Ribeirão Preto, 14 de março de 2019.

Selo digital: 1124903C300000000080406191.

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

Ultimo ato - 1

Emolumentos R\$31,68	Estado R\$0,00	Sec. Faz.: R\$0,00	14/03/2019	Protocolo 684398
Sinoreg R\$0,00	Trib.Jca R\$0,00	Município R\$0,00		
MP R\$0,00	Total: R\$ 31,68			

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

CÓPIA

Folha: 361
 Proc.: 02/2015/117
 Ass.: Sabrina S. Andrade
 Gabinete do Secretário - PGP-S
 Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

[assinatura]
 A S. Bonele
 Secretária 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. 503.957

LAUDO DE AVALIAÇÃO 85/2019

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

Folhas	963
Proc.:	027032/15
Ass./Car.	Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - FGP-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. 85/2019

RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Nº 85/2019							
OBJETO	AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS							
OBJETIVO	DETERMINAÇÃO DE VALOR DE MERCADO							
SOLICITANTE	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO							
LOCALIZAÇÃO	AV. PRESIDENTE CASTELO BRANCO							
PROPRIETÁRIO	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO							
AVALIADORES	Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA	CREA nº 5061398010						
	Arq. Urb. JOSÉ ANTONIO LANCHOTI	CAU nº A15941-7						
	Eng. Civil JORGE A. PELLEGRINI ARMENIO	CREA nº 5061770401						
VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO	RS 60.671,10 Sessenta mil e seiscentos e setenta e um reais e dez centavos							
DATA DA AVALIAÇÃO	18/06/2019	<table border="1"><tr><td>Folha</td><td>969</td></tr><tr><td>Proc.:</td><td>0270371/19</td></tr><tr><td>Ass./Car.</td><td>Sabrina S. Amorim</td></tr></table>	Folha	969	Proc.:	0270371/19	Ass./Car.	Sabrina S. Amorim
Folha	969							
Proc.:	0270371/19							
Ass./Car.	Sabrina S. Amorim							



Figura 01 – Identificação do imóvel e seu cadastro municipal.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 85/2019

I - OBJETO

O presente Laudo de Avaliação nº. 85/2019 é referente ao:			
Processo:	02.2019.009514-4		
Requerido por:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
Endereço:	AV. PRESIDENTE CASTELO BRANCO		Bairro: JD LACERDA
	Setor:	LESTE	Subsetor:
Cadastro Municipal do imóvel avaliando:	503.957	Matrícula do imóvel avaliando:	165.917
Proprietário do imóvel:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
OBS.:			
DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:	18/06/2019		
CÓDIGO DE CONTROLE:	2328/2019		
Valor venal total do lote avaliando:	R\$ 56.586,78		
Valor venal total da(s) edificação (ões) no terreno avaliando:			
Valor venal total do imóvel avaliando:	R\$ 56.586,78		
OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL			
Área Total do terreno avaliando conforme Matrícula do imóvel:	141,5 m ²		
Área edificada no terreno avaliando:	-		
Testada do lote avaliando (medido na via do endereço principal):	10 m		
Proximidades do imóvel avaliando:			

Folhas 0165
Proc.: 02003173
Ass./Car. Sabrina S. Andrade
Gabinete 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)

Laudo de Avaliação nº. 85/2019

II - OBJETIVO

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

METODOLOGIA

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

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

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

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

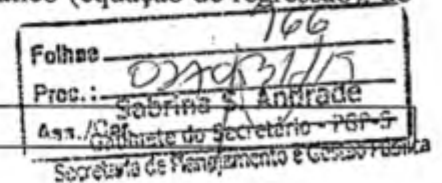
Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m ²	sim
Distancia ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distancia ao polo valorizante mais próximo	sim
Polo Valorizante	Texto			sim
Sector Urbano	Numérica	Proxy	Variável de macrolocalização	sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m ²)	sim

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

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

Valor Unitário do Terreno Avaliando – VTA

Vutpa = R\$ 428,77/ m²



Valor Total do Terreno Avaliando – VTA

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

ÁREA TOTAL DO LOTE	141,5 m 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. 85/2019

VALOR UNITÁRIO	R\$ 428,77/m ²
VALOR TOTAL	R\$ 60.671,10 Sessenta mil e seiscentos e setenta e um reais e dez centavos

Valor Total do Terreno Avaliando – VTA

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

$$VTA = At \times Vutpa$$

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

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

CONCLUSÃO

O valor do imóvel avaliando, em 18/06/2019, localizado na AV. PRESIDENTE CASTELO BRANCO, loteamento JD LACERDA, setor LESTE, em Ribeirão Preto, **R\$ 60.671,10 Sessenta mil e seiscentos e setenta e um reais e dez centavos.**

III - ENCERRAMENTO

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

Ribeirão Preto, 18/06/2019.

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


Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA

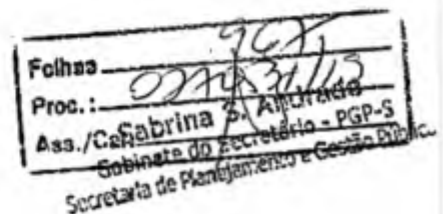
CREA nº 5061398010


Eng. Civil JORGE ALBERTO PELLEGRINI ARMENIO

CREA nº 5061770401


Arq. Urb. JOSÉ ANTONIO LANCHOTI

CAU nº A15941-7





Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 85/2019

ANEXOS

1. **AMOSTRAS:** para a aplicação da inferência estatística foi obtido uma amostra significativa de dados. Neste trabalho de avaliação foram selecionados 124 elementos de pesquisa de dados de lotes de terrenos à venda ou vendidos na região circunvizinha ao imóvel avaliando, cujas características principais encontram-se relacionadas abaixo:

Bairro	Endereço	Área total (m ²)	Distância ao polo valorizante (km)	Polo Valorizante	Setor Urbano	Valor unitário (R\$/m ²)	
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 Ríoci	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 Giamanusti	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 Cervaiho	Rua Itu	340	4,75	Centro/Catedral	2	344,12
25	Vila Mariana	Rua Bolívia	528	4,01	Centro/Catedral	2	357,95
26	Ribeirânia	Rua José Rosário	500	4,19	Centro/Catedral	3	360
27	Campos Eliseos	Rua Silveira Martins	300	2,52	Centro/Catedral	3	360
28	Jd Recreio	Rua 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 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	1000	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. Faculdade de Ciências e Letras	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 Patócinlo	1200	1,97	Centro/Catedral	3	450
55	Jd Angelo Jurca	Rua Galaor Montefeltro	320	6,04	Centro/Catedral	2	464,06
56	Monte Alegre	Rua Noac 564	540	3,5	Centro/Catedral	0	466,67



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 85/2019

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 Lulz 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	723,75
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. 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	479	2,12	Centro/Catedral	3	913,32
105	Ipiranga	Rua Tabatinga	479	4,59	Centro/Catedral	1	937,5
106	Sumarezinho	Rua Paranapanema	300	2,87	Centro/Catedral	2	960
107	Jd Paulistano	Rua Laguna	552,216	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	1162	1,89	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. 85/2019

2. Relatório Estatístico - Regressão Linear

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

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

4) Estatísticas:

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

5) Normalidade dos resíduos:

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

6) Outliers do modelo de regressão:

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

Folha 9 de 10
 Proc.: 077034/19
 Ass./C.: Sabrina S. Andrade
 Gabinete do Secretário - EGR-S

7) Análise da variância:

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

8) Equação de regressão:

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

• Função estimativa (moda):

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

• Função estimativa (mediana):

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

• Função estimativa (média):

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



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 85/2019

9) **Testes de Hipóteses:**

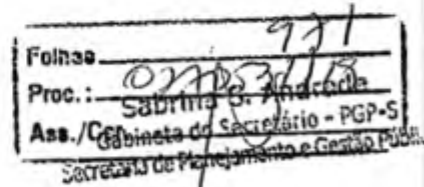
Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	x	2,42	1,78
Distancia ao polo valorizante	1/x	6,45	0,01
Setor Urbano	x	1,88	6,39
Valor unitário	ln(y)	64,95	0,01

10) **Correlações Parciais:**

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

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

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





Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 85/2019

3. Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

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

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	17
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				III

Felhae
 Prec.: *[assinatura]*
 Ass./Car. **Sabrina S. Andrade**
 Gabinete do Secretário - PGP-5
 Secretaria de Planejamento e Gestão Pública



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

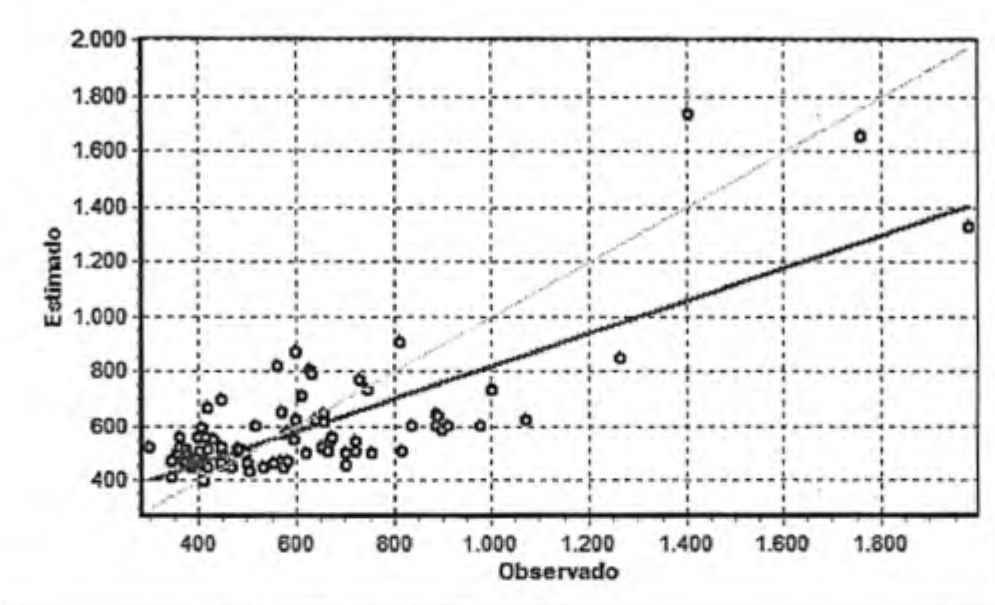
Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

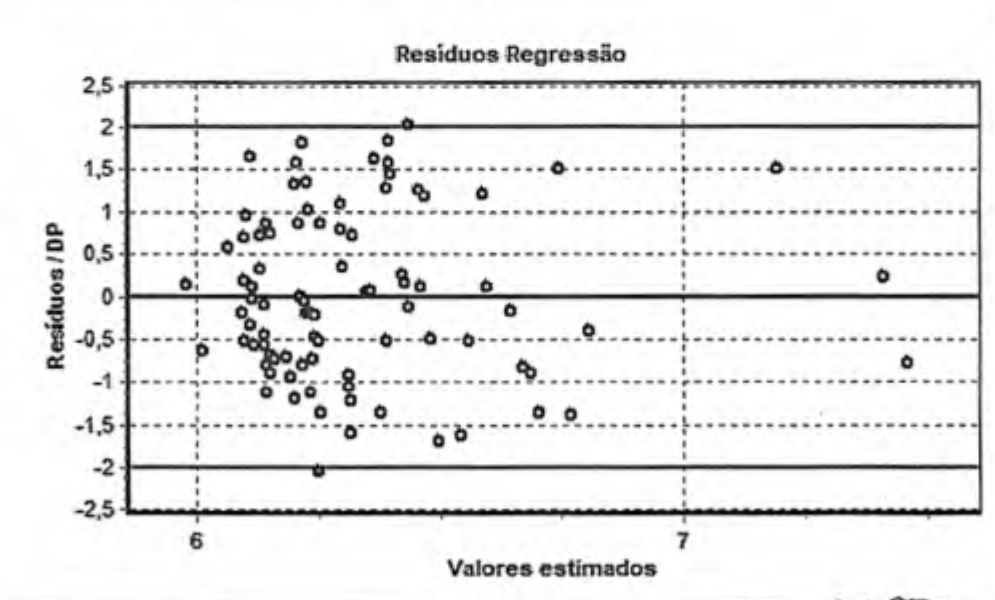
Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 85/2019

4. Gráfico de Aderência - Regressão Linear



5. Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Folhas: 7/13
Proc.: 027031/19
Ass./Car.: Gabriela 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. 85/2019

Modelo:

PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO

Data de Referência:

segunda-feira, 13 de maio de 2019

Informações Complementares: VALOR DE MERCADO

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 141,50
- Distância ao polo valorizante = 6,80
- Setor Urbano = 3,00

- Bairro = JD LACERDA
- Endereço = AV. PRESIDENTE CASTELO BRANCO
- Polo Valorizante = Centro/Catedral

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

• Valor Unitário

- Mínimo (6,73%) = 399,91
- Médio = 428,77
- Máximo (7,22%) = 459,72

• Valor Total

- Mínimo = 56.586,78
- Médio = 60.671,10
- Máximo = 65.050,22

• Intervalo Predição

- Mínimo = 42.630,45
- Máximo = 86.346,32
- Mínimo (29,74%) = 301,28
- Máximo (42,32%) = 610,22

• Campo de Arbitrio

- RL Mínimo = 364,46
- RL Máximo = 493,09

Folhas	279
Proc.:	0270/32/19
Ass./Csr.	Sabrina S. Andrade

Gabinete do Secretário - RGP-3
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

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

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

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

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

 Segundo Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto

Certifico e dou fé que esta certidão reproduz os atos da matrícula nº 165917; que nos arquivos desta serventia não há outro registro de ônus real ou de ação pessoal reipersecutória gravando o imóvel, além dos eventualmente nela relatados, e que foi extraída nos termos do artigo 19 § 1º da Lei 6.015/73.

Ribeirão Preto, 14 de março de 2015.

Selo digital: 1124993C3000000008041919U.

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

Último ato - 1	Emolumentos R\$31,68	Estado R\$0,00	Sec. Faz. R\$0,00		Protocolo 684398
Sinoreg R\$0,00	Trib. Jca. R\$0,00	Município R\$0,00	14/03/2015		
MP: R\$0,00	Total: R\$ 31,68				

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

Folhas: 75

Proc.: 02703118

Ass./Car. Sabrina S. Andrade

Gabinete do Secretário - PGP-5

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Folhas: 145

Prod.: 02703118-4

Ass. [Assinatura]

Secretário

Samuel [Assinatura] Alexandre

Agente de Administração

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 - 503 958

LAUDO DE AVALIAÇÃO 86/2019

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

Folha	988
Proc.:	027431/19
Ass./Cp.	Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - PGE	
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. 86/2019

RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Nº 86/2019	
OBJETO	AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS	
OBJETIVO	DETERMINAÇÃO DE VALOR DE MERCADO	
SOLICITANTE	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
LOCALIZAÇÃO	AV. PRESIDENTE CASTELO BRANCO	
PROPRIETÁRIO	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
AVALIADORES	Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA	CREA nº 5061398010
	Arq. Urb. JOSÉ ANTONIO LANCHOTI	CAU nº A15941-7
	Eng. Civil JORGE A. PELLEGRINI ARMENIO	CREA nº 5061770401
VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO	RS 60.671,10 Sessenta mil e seiscentos e setenta e um reais e dez centavos	
DATA DA AVALIAÇÃO	18/06/2019	Folhas: 9/11 Proc.: 037031/19 Ass./Car. <i>Sebastião C. Andrade</i> Gabinete de Planejamento e Gestão Pública



Figura 01 – Identificação do imóvel e seu cadastro municipal.

[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. 86/2019

I - OBJETO

O presente Laudo de Avaliação nº. 86/2019 é referente ao:			
Processo:	02.2019.009514-4		
Requerido por:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
Endereço:	AV. PRESIDENTE CASTELO BRANCO		Bairro: JD LACERDA
	Setor:	LESTE	Subsetor:
Cadastro Municipal do imóvel avaliando:	503.958	Matrícula do imóvel avaliando:	165.899
	Proprietário do imóvel: PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
OBS.:			
DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:			18/06/2019
CÓDIGO DE CONTROLE:			2329/2019
Valor venal total do lote avaliado:			R\$ 56.586,78
Valor venal total da(s) edificação (ões) no terreno avaliado:			
Valor venal total do imóvel avaliado:			R\$ 56.586,78
OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL			
Área Total do terreno avaliado conforme Matrícula do imóvel:			141,5 m ²
Área edificada no terreno avaliado:			-
Testada do lote avaliado (medido na via do endereço principal):			10 m
Proximidades do imóvel avaliado:			

Folhas: 9/9
Proc.: 02203/19
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. 86/2019

II - OBJETIVO

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

METODOLOGIA

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

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

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

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

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o Imóvel se localiza	sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do Imóvel	sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do Imóvel medida em m ²	sim
Distancia ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distancia ao polo valorizante mais próximo	sim
Polo Valorizante	Texto			sim
Setor Urbano	Numérica	Proxy	Variável de macrolocalização	sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do Imóvel dividido pela Area total (m ²)	sim

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

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

Valor Unitário do Terreno Avaliando – VTA

Vutpa = RS 428,77/ m²

Valor Total do Terreno Avaliando – VTA

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

ÁREA TOTAL DO LOTE	141,5 m ²
--------------------	----------------------

Folhas: 7/10
Proc.: 02.2019.009514-4
Ass./Dir. 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. 86/2019

VALOR UNITÁRIO	R\$ 428,77/m ²
VALOR TOTAL	R\$ 60.671,10 Sessenta mil e seiscentos e setenta e um reais e dez centavos

Valor Total do Terreno Avaliando – VTA

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

VTA = At x Vutpa

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

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

CONCLUSÃO

O valor do imóvel avaliando, em 18/06/2019, localizado na AV. PRESIDENTE CASTELO BRANCO, loteamento JD LACERDA, setor LESTE, em Ribeirão Preto, **R\$ 60.671,10 Sessenta mil e seiscentos e setenta e um reais e dez centavos.**

III - ENCERRAMENTO

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

Ribeirão Preto, 18/06/2019.

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

Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA

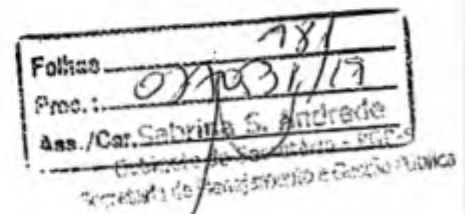
CREA nº 5061398010

Eng. Civil JORGE ALBERTO PELLEGRINI ARMENIO

CREA nº 5061770401

Arq. Urb. JOSÉ ANTONIO LANCHOTI

CAU nº A15941-7





Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 86/2019

ANEXOS

1. **AMOSTRAS:** para a aplicação da inferência estatística foi obtido uma amostra significativa de dados. Neste trabalho de avaliação foram selecionados 124 elementos de pesquisa de dados de lotes de terrenos à venda ou vendidos na região circunvizinha ao imóvel avaliando, cujas características principais encontram-se relacionadas abaixo:

Bairro	Endereço	Área total (m ²)	Distância ao polo valorizante (km)	Polo Valorizante	Setor Urbano	Valor unitário (R\$/m ²)	
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 Eliseos	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 Alegre	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 DC	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	340	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 Níloc	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 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

Sabrina S. Andrade
 Ag. Co. Gabinete do Secretário de Planejamento e Gestão Pública
 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. 86/2019

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 Nloac	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 Ludo 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 Fracedosso	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 Cenadá	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 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 Mojiana	1320	4,12	Centro/Catedral	3	886,36
100	Campos Elíseos	Rua Pinheiro Machado	1320	2,81	Centro/Catedral	3	886,36
101	Campos Elíseos	Rua Dom Luis do Amaral Mousinho, 654	484	1,75	Centro/Catedral	3	892,56
102	Planalto Verde	Rua Dr. Goido Agulo	1615	4,83	Centro/Catedral	2	900
103	Centro	Rua Amador Bueno	315	0,27	Centro/Catedral	4	900
104	Jd Paulistano	Rua Itapura	473	2,12	Centro/Catedral	3	913,32
105	Ipiranga	Rua Tabatinga	1632	4,59	Centro/Catedral	1	937,5
106	Sumarezinho	Rua Paranapanema	300	2,87	Centro/Catedral	2	960
107	Jd Paulistano	Rua Laguna	497,52,2	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	3167	1,69	Centro/Catedral	3	1002,57
110	Vila Ana Maria	Rua Ercole Verri	420	3,55	Centro/Catedral	3	1017,28
111	Ipiranga	Rua Itapicuru	420	4,69	Centro/Catedral	1	1032,79
112	Centro	Avenida Francisco de Sá	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 de 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. 86/2019

2. Relatório Estatístico - Regressão Linear

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

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

4) Estatísticas:

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

5) Normalidade dos resíduos:

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

6) Outliers do modelo de regressão:

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

7) Análise da variância:

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

8) Equação de regressão:

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

• Função estimativa (moda):

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

• Função estimativa (mediana):

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

• Função estimativa (média):

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

Folhas: 989
 Prec.: 02/05/19
 Ass./Car.:
 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. 86/2019

9) Testes de Hipóteses:

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

10) Correlações Parciais:

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

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

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

Folha 915
Proc.: 07703618
Ass./Ces. Sabrina B. Andrade
Gabinete do Secretário - PGE-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. 86/2019

3. Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

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

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	17
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				III

Folha 02 de 03
 Proc.: 02103/15
 Ass./Car. Sabrina S. Andrade
 Gabinete do Secretário - RGP-9

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Praça Alto do São Bento, 11 – 1º andar – Jardim Mosteiro – CEP 14085-450

Fone - 3977-9133

10/12



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

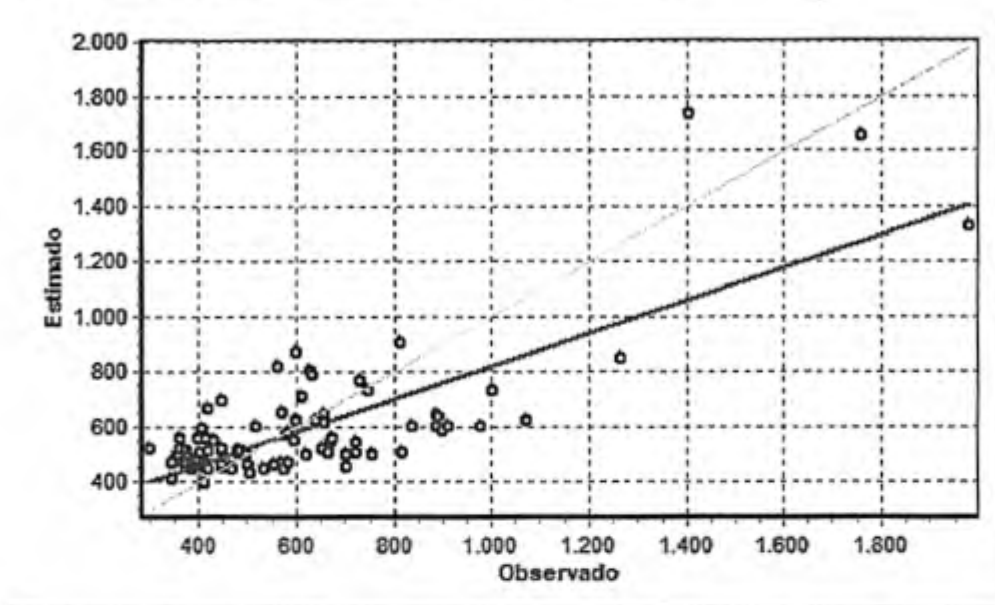
Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

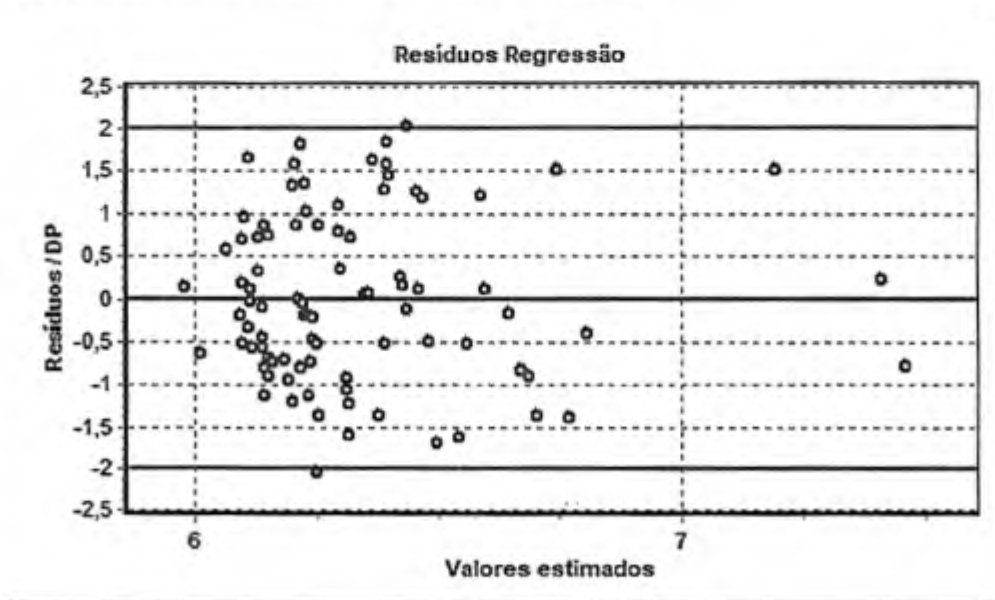
Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 86/2019

4. Gráfico de Aderência - Regressão Linear



5. Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Folha	988
Proc.:	02703117
Ass./Car.	Solange 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. 86/2019

Modelo:

PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO

Data de Referência:

segunda-feira, 13 de maio de 2019

Informações Complementares: VALOR DE MERCADO

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 141,50
- Distancia ao polo valorizante = 6,80
- Setor Urbano = 3,00

- Bairro = JD LACERDA
- Endereço = AV. PRESIDENTE CASTELO BRANCO
- Polo Valorizante = Centro/Catedral

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

•Valor Unitário

- Mínimo (6,73%) = 399,91
- Médio = 428,77
- Máximo (7,22%) = 459,72

•Valor Total

- Mínimo = 56.586,78
- Médio = 60.671,10
- Máximo = 65.050,22

•Intervalo Predição

- Mínimo = 42.630,45
- Máximo = 86.346,32
- Mínimo (29,74%) = 301,28
- Máximo (42,32%) = 610,22
-
- Campo de Arbitrio
- RL Mínimo = 364,46
- RL Máximo = 493,09

Folha	488
Proc.:	071031/19
Ass./Car.	Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - PGPS	
Secretaria de Planejamento e Gestão Púb.	


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

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

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

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

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


 <p>Segundo Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto</p>	<p>1124903</p> <p>Proc. nº 02-19-95749</p> <p><i>Arabel Cristina M. de Paula Amorim Guimaraes</i></p> <p>Secretaria de Registro de Imóveis</p>	<p>Folha nº 989</p> <p>Proc. nº 02-19-95749</p> <p>Ass./Carteira do Secretário - R. P. S.</p>
	<p>Arabel Cristina M. de Paula Amorim Guimaraes</p> <p>escrevente autorizada</p>	
	<p>Selo digital: 1124903J4000000008008119V</p>	

Certifico e dou fé que esta certidão reproduz os atos da matrícula nº 165899; que nos arquivos desta serventia não há outro registro de ônus real ou de ação pessoal reipersecutória gravando o imóvel, além dos eventualmente nela relatados; e que foi extraída nos termos do artigo 19 § 1º da Lei 6.015/73.

Ribeirão Preto, 14 de março de 2019.

Selo digital: 1124903C30000000080405193.

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

Ultimo ato - 2					Protocolo 684398
Emolumentos R\$31,68	Estado R\$0,00	Sec. Faz.: R\$0,00	Município R\$0,00		
Sinereg R\$0,00	Trib. Jça. R\$0,00	Total: R\$ 31,68	14/03/2019		

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)

ead. 502.009

LAUDO DE AVALIAÇÃO 88/2019

Local: RUA CHUI, 215, Loteamento: JD PAULISTA
Setor: LESTE - Subsetor: L-02

Folhas	1003
Proc.:	027031/19
Ass./Csr	Sabrina S. 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. 88/2019

RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Nº 88/2019	
OBJETO	AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS	
OBJETIVO	DETERMINAÇÃO DE VALOR DE MERCADO	
SOLICITANTE	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
LOCALIZAÇÃO	RUA CHUI, 215	
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 119.893,93 – Cento e dezenove mil, oitocentos e noventa e tres reais e noventa e tres centavos	
DATA DA AVALIAÇÃO	18/06/2019	Folhas: 1009 Proc.: 027037/19 Ass./Car. Sabrina S. Andrade

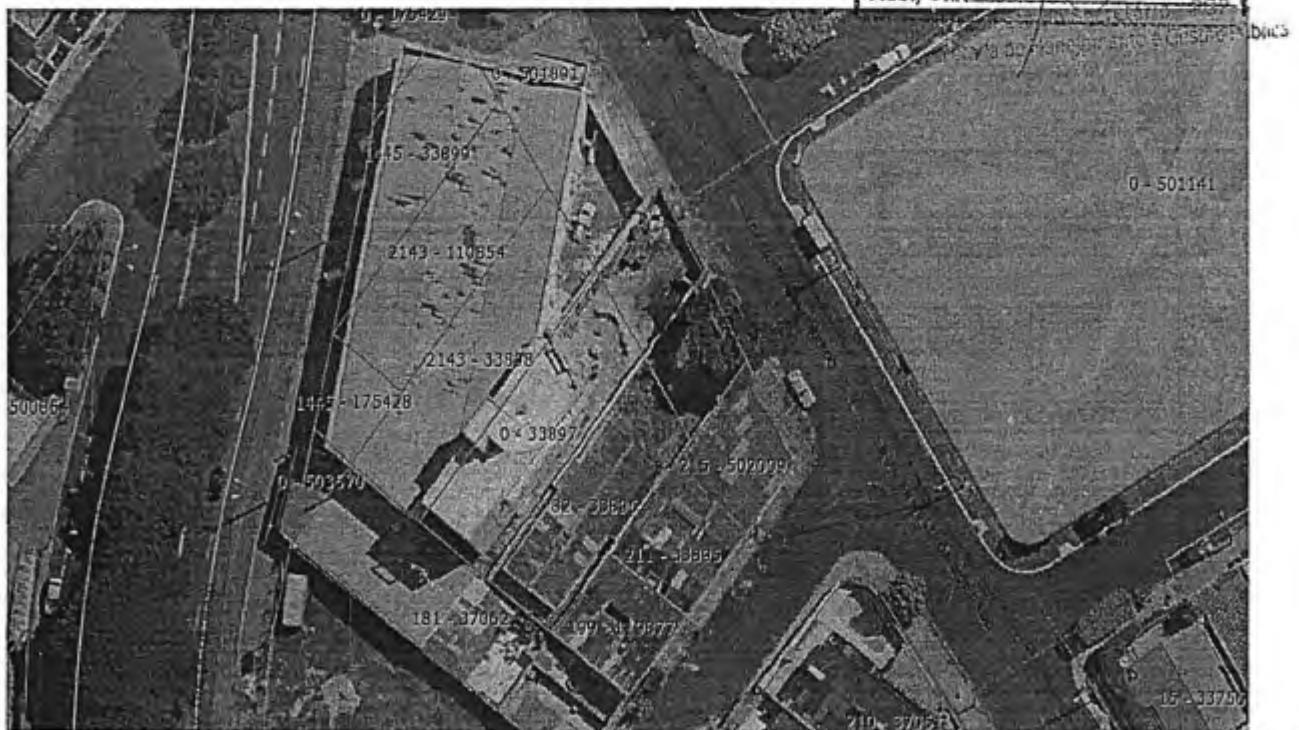


Figura 01 – Identificação do imóvel e seu cadastro municipal.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 88/2019

I - OBJETO

O presente Laudo de Avaliação nº. 88/2019 é referente ao:			
Processo:	02.2019.009514-4		
Requerido por:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
Endereço:	RUA CHUI, 215	Bairro:	
		JD PAULISTA	
Setor:	LESTE	Subsetor:	L-02
Cadastro Municipal do imóvel avaliando:	502.009	Matrícula do imóvel avaliando:	178.277
Proprietário do imóvel:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
OBS.:			
DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:			18/06/2019
CÓDIGO DE CONTROLE:			2331/2019
Valor venal total do lote avaliado:			R\$ 69.608,58
Valor venal total da(s) edificação (ões) no terreno avaliado:			R\$ 49.593,93
Valor venal total do imóvel avaliado:			R\$ 119.202,51
OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL			
Área Total do terreno avaliado conforme Matrícula do imóvel:			137,71 m ²
Área edificada no terreno avaliado:			129,30 m ²
Testada do lote avaliado (medido na via do endereço principal):			10,32 m
Proximidades do imóvel avaliado:			

Folhas 1005
Proc.: 022053113
Ass.: 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. 88/2019

II - OBJETIVO

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

METODOLOGIA

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

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

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

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

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m ²	sim
Distancia ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distancia ao polo valorizante mais próximo	sim
Polo Valorizante	Texto			sim
Setor Urbano	Numérica	Proxy	Variável de macrolocalização	sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m ²)	sim

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

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

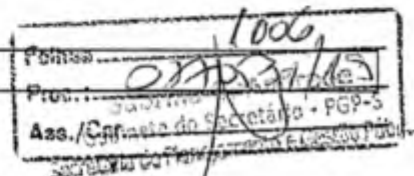
Valor Unitário do Terreno Avaliando – VTA

Vutpa = R\$ 505,47/ m²

Valor Total do Terreno Avaliando – VTA

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

ÁREA TOTAL DO LOTE	137,71 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. 88/2019

VALOR UNITÁRIO	R\$ 505,47/m ²
VALOR TOTAL	R\$ 70.300,00 - Setenta mil e trezentos reais (VALOR ARRENDODADO EM 1% CONFORME PREVISTO NA NORMA)

Valor Total do Terreno Avaliando – VTA

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

$VTA = At \times Vutpa$

$VTA = 137,71 \times R\$ 505,47$

VTA = R\$ 70.300,00 - Setenta mil e trezentos reais (VALOR ARRENDODADO EM 1% CONFORME PREVISTO NA NORMA)

Valor Total do Predio Construção

VTC = R\$ 49.593,93

Valor Total do Imóvel Avaliando – VTI

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

$VTA = 70300 + 49593,93$

$VTA = 119893,93$

CONCLUSÃO

O valor do imóvel avaliando, em 18/06/2019, localizado na RUA CHUI, 215, loteamento JD PAULISTA, setor LESTE, em Ribeirão Preto, **R\$ 119.893,93 – Cento e dezenove mil, oitocentos e noventa e tres reais e noventa e tres centavos.**

III - ENCERRAMENTO

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

Ribeirão Preto, 18/06/2019.

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

Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA

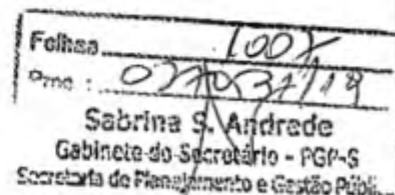
CREA nº 5061398010

Eng. Civil JORGE ALBERTO PELLEGRINI ARMENIO

CREA nº 5061770401

Arq. Urb. JOSÉ ANTONIO LANCHOTI

CAU nº A15941-7





Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 88/2019

ANEXOS

1. **AMOSTRAS:** para a aplicação da inferência estatística foi obtido uma amostra significativa de dados. Neste trabalho de avaliação foram selecionados 124 elementos de pesquisa de dados de lotes de terrenos à venda ou vendidos na região circunvizinha ao imóvel avaliando, cujas características principais encontram-se relacionadas abaixo:

Bairro	Endereço	Área total (m²)	Distância ao polo valorizante (km)	Polo Valorizante	Setor Urbano	Valor unitário (R\$/m²)	
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	140,68
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 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 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 São José	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 Itaipava	340	4,6	Centro/Catedral	1	413,6
46	Pq das Oliveiras	Rua Ana Maria de Jesus, An. Presidente Vargas	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 Gela	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 Niloc	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 Galoar Montefeltro	320	6,04	Centro/Catedral	2	464,06
56	Monte Alegre	Rua Noac 564	540	3,5	Centro/Catedral	0	466,67



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 88/2019

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 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 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 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	723,75
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	2,21	Centro/Catedral	3	977,91
108	Centro	Rua Amador Bueno	286	0,66	Centro/Catedral	4	991,26
109	Campos Elíseos	Rua Marques de Pombal	1167	1,69	Centro/Catedral	3	1002,57
110	Vila Ana Maria	Rua Ercole Verri	359	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. 88/2019

2. Relatório Estatístico - Regressão Linear

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

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

4) Estatísticas:

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

5) Normalidade dos resíduos:

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

6) Outliers do modelo de regressão:

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

7) Análise da variância:

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

8) Equação de regressão:

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

• Função estimativa (moda):

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

• Função estimativa (mediana):

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

• Função estimativa (média):

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

10/9
 Felice: 07/05/19
 Proc.:
 Ass./Cor. Sabrina S. Andrade
 Gabinete do Secretário - PGR-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. 88/2019

9) Testes de Hipóteses:

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

10) Correlações Parciais:

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

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

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

Folhas: 10/11
Proc.: 022031/13
Ass./Co: Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - PGP-5
Secretaria de Planejamento e Gestão Públi.

9/12



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 88/2019

3. Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

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

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	17
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				III

10/12
 Faltas: _____
 Proc.: _____
 Ass./Car. **Sabrina S. Andrade**
 Gabinete do Secretário - PGP-5
 Secretaria de Planejamento e Gestão Pública



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

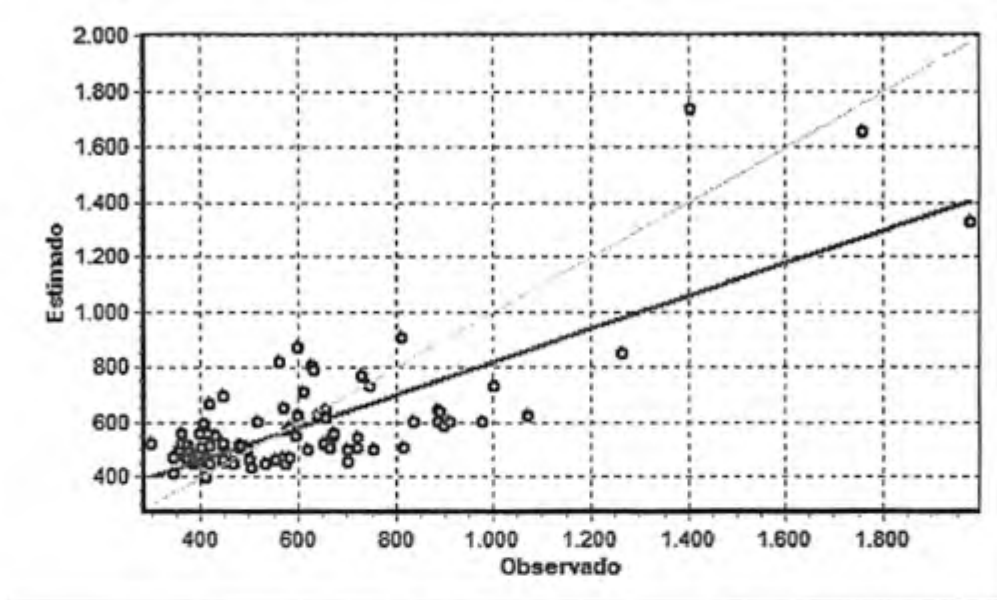
Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

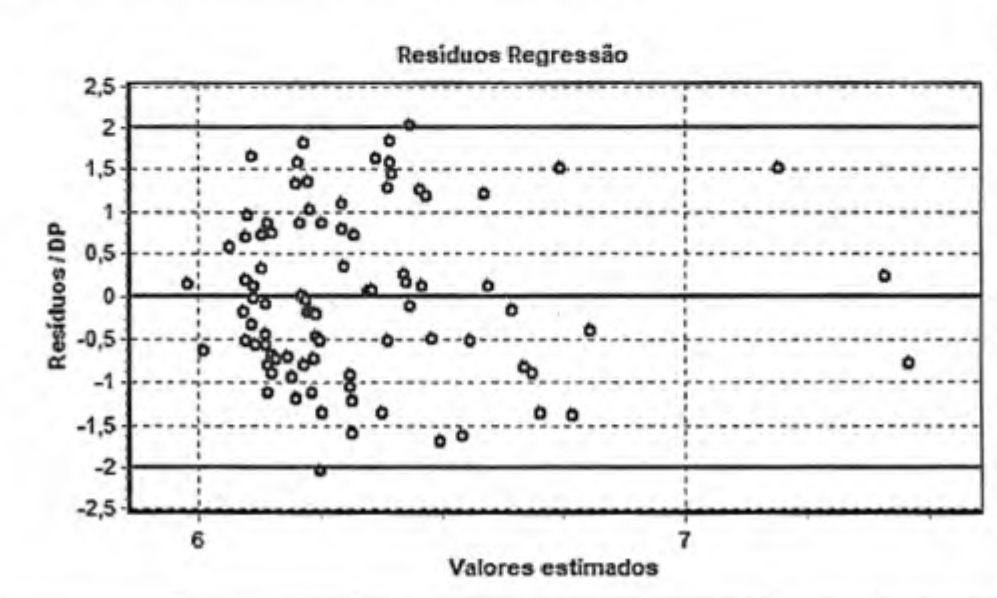
Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 88/2019

4. Gráfico de Aderência - Regressão Linear



5. Gráfico de resíduos - Regressão Linear



1063
Folha: 02053/19
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. 88/2019

Modelo:

PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO

Data de Referência:

segunda-feira, 18 de junho de 2019

Informações Complementares: VALOR DE MERCADO

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 137,71
- Distancia ao polo valorizante = 3,20
- Setor Urbano = 3,00

- Bairro = JD PAULISTA
- Endereço = RUA CHUI, 215
- Polo Valorizante = Centro/Catedral

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

•Valor Unitário

- Mínimo (6,10%) = 445,69
- Médio = 474,64
- Máximo (6,50%) = 505,47

•Valor Total

- Mínimo = 61.376,07
- Médio = 65.362,84
- Máximo = 69.608,58

•Intervalo Predição

- Mínimo = 45.985,56
- Máximo = 92.905,27
- Mínimo (29,65%) = 333,93
- Máximo (42,14%) = 674,64
-
- Campo de Arbítrio
- RL Mínimo = 403,45
- RL Máximo = 545,84

Folha	1014
Proc.:	0274531/13
Ass./Cp.	Sabrina/S. Andrade
Câmbio de Secretário - PGP-S	
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública	

IMÓVEL: Área de terras destinada ao leito da Avenida Ermelinda Corrado, no loteamento denominado Parque dos Bandeirantes, nesta cidade, medindo e confrontando-se: 12,50 metros de frente com a Avenida Ermelinda Corrado; 10,32 metros do lado direito com a Rua Chuí; 12,00 metros nos fundos com o prédio nº 211 da Rua Chuí (matrícula nº 31.927); e 13,00 metros do lado esquerdo, com o prédio nº 82 da Avenida Ermelinda Corrado (transcrição nº 42.898) e com propriedade do Município de Ribeirão Preto, perfazendo a área total de 137,71 metros quadrados; cadastrado na municipalidade local sob nº 502.009.

PROPRIETÁRIA: 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.

REGISTROS ANTERIORES: Transcrições nºs 8.634 e 8.636, de 29/02/1956 (matrícula nº 6154 de 07/01/1977) e loteamento inscrito sob nº 49, às folhas 121, do Livro nº 8, em 07/03/1957, deste Registro. Ribeirão Preto, SP, 21 de agosto de 2017. Francisco Arthur Salla Pontes [Assinatura] escrevente autorizado.

AV.1/178277 - Prenotação nº 445.608, de 14/07/2017. A presente matrícula foi aberta nos termos do requerimento datado de 27/04/2017, 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, 21 de agosto de 2017. Francisco Arthur Salla Pontes [Assinatura] escrevente autorizado.

Segundo Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto

Certifico e dou fé que esta certidão reproduz os atos da matrícula nº 178277; 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, 14 de março de 2019.

Selo digital: 1124903C30000000080404195.

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

Último ato - 1

Emolumentos R\$31,68	Estado R\$0,00	Sec. Faz.: R\$0,00	Protocolo 684398
Sinoteg R\$0,00	Trib. Jca. R\$0,00	Município R\$0,00	
MP: R\$0,00		Total: R\$ 31,68	

14/03/2019

Avenida Antônio Diederichsen, 400, Jardim América, CEP: 14020-250 Tel. (16) 2111-9200

COPIA

Feitas: 108 - 751

Proc.: 02113110

Ass. / Gab.: Sabrina S. Andrade

Gabinete do Secretário

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

02/08/2019 09:44:49

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)

cad. 505.140

LAUDO DE AVALIAÇÃO 66/2019

Local: RUA GUATAPARÁ, Loteamento: VILA LIBERDADE
Setor: OESTE - Subsetor: O-01

Fóinao	867
Proc.:	02403115
Ass./Car.	Sabrina S. Andrade
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. 66/2019

RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Nº 66/2019	
OBJETO	AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS	
OBJETIVO	LICITAÇÃO	
SOLICITANTE	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
LOCALIZAÇÃO	RUA GUATAPARÁ	
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 90.164,03 - Noventa mil, cento e sessenta e quatro reais e oitenta e quatro centavos	
DATA DA AVALIAÇÃO	16/05/2019	



Figura 01 – Identificação do imóvel e seu cadastro municipal.

Folha nº 830
Proc.: 0210321/15
Ass./Car. Sabine S. Andrade
Gabinete do Secretário - RGP-5
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

2/12



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 66/2019

I - OBJETO

O presente Laudo de Avaliação nº. 66/2019 é referente ao:			
Processo:	02.2019.009514-4		
Requerido por:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
Endereço:	RUA GUATAPARÁ		Bairro:
			VILA LIBERDADE
Setor:	OESTE	Subsetor:	O-01
Cadastro Municipal do imóvel avaliando:	505.140	Matrícula do imóvel avaliando:	45.593
Proprietário do imóvel:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
OBS.:	<u>INVADIDO</u>		
DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:	16/05/2019		
CÓDIGO DE CONTROLE:	2344965		
Valor venal total do lote avaliando:	R\$ 90.120,84		
Valor venal total da(s) edificação (ões) no terreno avaliando:			
Valor venal total do imóvel avaliando:	R\$ 90.120,84		
OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL			
Área Total do terreno avaliando conforme Matrícula do imóvel:	192,64 m ²		
Área edificada no terreno avaliando:	-		
Testada do lote avaliando (medido na via do endereço principal):	5,5 m		
Proximidades do imóvel avaliando:			

Folha: 034
Proc.: 02.2019.009514-4
Ass./Dir: 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. 66/2019

VALOR TOTAL	R\$ 90.164,03 - Noventa mil, cento e sessenta e quatro reais e oitenta e quatro centavos
-------------	--

Valor Total do Terreno Avaliando – VTA

Assim, o valor atual total de venda de mercado do terreno avaliando será:

$VTA = At \times Vutpa$

$VTA = 192,64 \times R\$ 468,04$

VTA = R\$ R\$ 90.164,03 - Noventa mil, cento e sessenta e quatro reais e oitenta e quatro centavos

CONCLUSÃO

O valor do imóvel avaliando, em 16/05/2019, localizado na RUA GUATAPARÁ, loteamento VILA LIBERDADE, setor OESTE, em Ribeirão Preto, **R\$ 90.164,03 - Noventa mil, cento e sessenta e quatro reais e oitenta e quatro centavos.**

III - ENCERRAMENTO

O presente laudo possui 12 folhas impressas de um só lado, todas rubricadas e a última datada e assinada.

Ribeirão Preto, 16/05/2019.

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto.

Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA

CREA nº 5061398010

Eng. Civil JORGE ALBERTO PELLEGRINI ARMENIO

CREA nº 5061770401

Arq. Urb. JOSÉ ANTONIO LANCHOTI

CAU nº A15941-7

Folhas	872
Proc.:	0270537/17
Ass./Car.	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. 66/2019

II - OBJETIVO

O presente Laudo está destinado a avaliação do lote, de propriedade do PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO para fins de LICITAÇÃO.

METODOLOGIA

O trabalho obedeceu às técnicas e diretrizes da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) - NBR 14653-1 – Parte 1: Procedimentos gerais e 14.653-2 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos.

Os dados numéricos referentes às dimensões e áreas consideradas nos cálculos e aceitas como corretas foram obtidos de plantas e documentos fornecidos pelo proprietário do imóvel e cadastro da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto constantes do Processo nº 02.2019.009514-4.

Foram utilizados o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado e o Tratamento Científico dos Dados através de Inferência Estatística, objetivando atender as recomendações contidas na ABNT NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2.

Através desta amostra foram determinadas as variáveis relevantes para retratar o comportamento do mercado e assim a tendência de formação dos preços dos terrenos na região avaliada.

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m ²	sim
Distancia ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distancia ao polo valorizante mais próximo	sim
Polo Valorizante	Texto			sim
Setor Urbano	Numérica	Proxy	Variável de macrolocalização	sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m ²)	sim

E com base nos princípios acima e nos elementos caracterizadores dos dados amostrais relacionados, foi investigado, com a ajuda do programa SisDEA – Modelagem de Dados, o modelo matemático (equação de regressão) que representa os valores de venda do terreno na região.

A determinação do modelo matemático pressupõe a representação simplificada das propriedades e do comportamento do mercado. Assim, o valor unitário de venda do terreno residencial e misto na região avaliada, pode ser obtido pelo seguinte modelo matemático (equação de regressão), de acordo com cálculos procedidos:

Valor Unitário do Terreno Avaliando – VTA

Vutpa = R\$ 468,04/ m²

Valor Total do Terreno Avaliando – VTA

Assim, o valor atual total de venda de mercado do terreno avaliando será:

ÁREA TOTAL DO LOTE	192,64 m ²
VALOR UNITÁRIO	R\$ 468,04/m ²

883
Proc.: 02.2019.009514-4
Ass./Cot. 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. 66/2019

ANEXOS

1. **AMOSTRAS:** para a aplicação da inferência estatística foi obtido uma amostra significativa de dados. Neste trabalho de avaliação foram selecionados 124 elementos de pesquisa de dados de lotes de terrenos à venda ou vendidos na região circunvizinha ao imóvel avaliando, cujas características principais encontram-se relacionadas

abaixo:

Bairro	Endereço	Área total (m ²)	Distância ao polo valorizante (km)	Polo Valorizante	Setor Urbano	Valor unitário (R\$/m ²)	
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	148,65
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 Garçes	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 Garçes	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 Elseos	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 Gríte	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	368	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 Barro Preto	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	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 Gale	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 Elseos	Rua Patiocínio	1200	1,97	Centro/Catedral	3	450
55	Jd Angelo Jurca	Rua Galaor Montefelro	320	6,04	Centro/Catedral	2	464,06
56	Monte Alegre	Rua Noac 564	540	3,5	Centro/Catedral	0	466,67



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 66/2019

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 Nloac	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 Adérca 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 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. 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	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 Eliseos	Rua Marques de Pombal	1167	1,69	Centro/Catedral	3	1002,57
110	Vila Ana Maria	Rua Ercole Vercelotti	353	3,55	Centro/Catedral	3	1017,28
111	Ipiranga	Rua Itapicurus	569	4,69	Centro/Catedral	1	1032,79
112	Centro	Avenida Francisco Junqueira	569	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/ esquiha	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 Oriândia	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 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. 66/2019

2. Relatório Estatístico - Regressão Linear

- 1) **Modelo:**
 - PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO
- 2) **Data de referência:**
 - segunda-feira, 13 de maio de 2019
- 3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	124
Dados utilizados no modelo:	88

4) Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,7101713 / 0,7768626
Coefficiente de determinação:	0,5043433
Fisher - Snedecor:	28,49
Significância do modelo (%):	0,01

5) Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	64%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	93%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	97%

6) Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	2
% de outliers:	2,27%

7) Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	6,157	3	2,052	28,491
Não Explicada	6,051	84	0,072	
Total	12,207	87		

8) Equação de regressão:

$\ln(\text{Valor unitário}) = +5,828147699 + 0,0001762736381 * \text{Área total} + 0,6183718648 / \text{Distancia ao polo valorizante} + 0,06297541919 * \text{Setor Urbano}$

• Função estimativa (moda):

$\text{Valor unitário} = +316,1184613 * e^{(+0,0001762736381 * \text{Área total})} * e^{(+0,6183718648 / \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(+0,06297541919 * \text{Setor Urbano})}$

• Função estimativa (mediana):

$\text{Valor unitário} = +339,7288157 * e^{(+0,0001762736381 * \text{Área total})} * e^{(+0,6183718648 / \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(+0,06297541919 * \text{Setor Urbano})}$

• Função estimativa (média):

$\text{Valor unitário} = +352,1872651 * e^{(+0,0001762736381 * \text{Área total})} * e^{(+0,6183718648 / \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(+0,06297541919 * \text{Setor Urbano})}$

Folhas: 87/6
 Proc.: 02/053119
 Ass./De: Sabrina S. Andrade
 Gabinete do Secretário - RGD-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. 66/2019

9) Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t.Obs.	Sig.(%)
Área total	x	2,42	1,78
Distancia ao polo valorizante	1/x	6,45	0,01
Setor Urbano	x	1,88	6,39
Valor unitário	ln(y)	64,95	0,01

10) Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Distancia ao polo valorizante	0,19	0,03
Setor Urbano	-0,02	0,17
Valor unitário	0,29	0,26

Correlações parciais para Distancia ao polo valorizante	Isoladas	Influência
Setor Urbano	0,44	0,25
Valor unitário	0,67	0,58

Correlações parciais para Setor Urbano	Isoladas	Influência
Valor unitário	0,41	0,20

Folhas 87/119
Proc.: 02007/19
Ass./Ger. Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - NGR-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. 66/2019

3. Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	3
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	2
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	17
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				III

898
 Folhas
 Proc.: 01123/19
 Ass./Car. Gabrina S. Andrade
 Gabinete do Secretário - PGP
 Secretaria de Planejamento e Gestão Pública



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

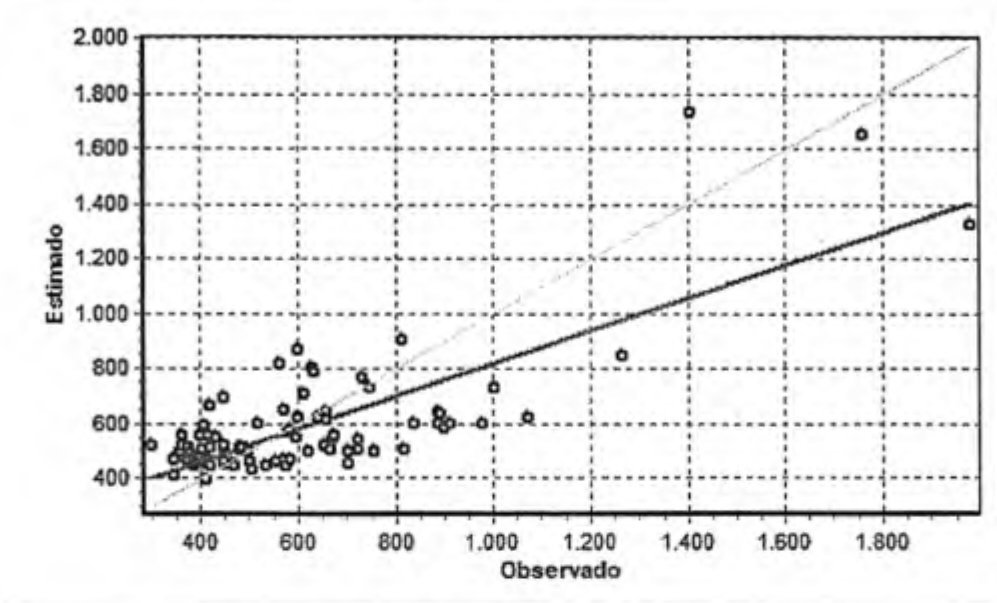
Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

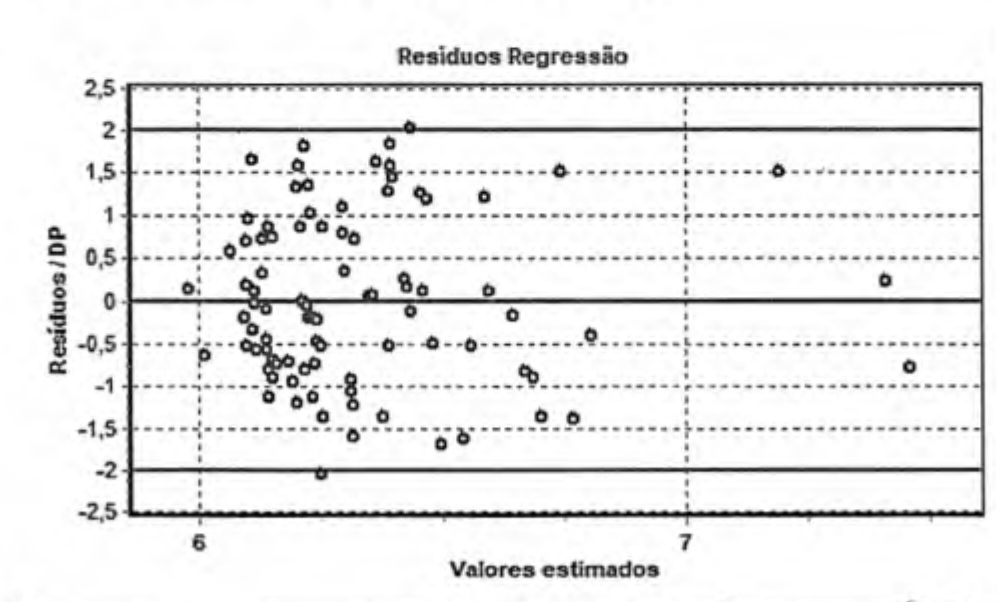
Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 66/2019

4. Gráfico de Aderência - Regressão Linear



5. Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Folhas: 8/9
Proc.: 077037/12
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. 66/2019

Modelo:

PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO

Data de Referência:

segunda-feira, 13 de maio de 2019

Informações Complementares: VALOR DE VENDA

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 192,64
- Distancia ao polo valorizante = 2,10
- Setor Urbano = 2,00

- Bairro = VILA LIBERDADE
- Endereço = RUA GUATAPARÁ
- Polo Valorizante = Centro/Catedral

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

•Valor Unitário

- Mínimo (6,00%) = 468,04
- Médio = 497,94
- Máximo (6,39%) = 529,75

•Valor Total

- Mínimo = 90.164,03
- Médio = 95.923,97
- Máximo = 102.051,87

•Intervalo Predição

- Mínimo = 67.498,71
- Máximo = 136.319,75
- Mínimo (29,63%) = 350,39
- Máximo (42,11%) = 707,64

• Campo de Arbítrio

- RL Mínimo = 423,25
- RL Máximo = 572,64

Folha:	830
Proc.:	027031/13
Ass./Car:	Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - 107-6	
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública	

MATRÍCULA 45.593

FICHA 01

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 REGISTRO GERAL

IMÓVEL:-As casas nºs 7 e 8, subordinados ao nº352 da rua Guataparã, situadas nesta cidade, e seu respectivo terreno de forma irregular, com as seguintes medidas e confrontações, a saber: começa no corredor comum, no ponto em que divide com terreno da casa nº6 e segue pelo alinhamento do corredor, em direção à rua Guataparã, a distância de 16,70 metros, deste ponto à esquerda, em ângulo reto, segue 3,30 metros, donde, a direita em ângulo obtuso, segue 3,50 metros, confrontando com o mesmo corredor, deste ponto à esquerda, em ângulo obtuso, segue 5,50 metros, confrontando com os fundos dos prédios nºs 346 e 340 da rua Guataparã, deste ponto à esquerda, em ângulo reto, segue 20,00 metros mais ou menos, confrontando com os fundos das casas 1 e 3 do nº338 da rua Guataparã, deste ponto à esquerda em ângulo reto, segue 10,30 metros, pelas divisas do terreno da casa nº6, indo encontrar o ponto de partida, no alinhamento do corredor. Cadastrado na Prefeitura Municipal - local sob nº63.485/81. **PROPRIETÁRIOS:**-Antonio Felipin, funcionário municipal aposentado, RG.nº5.015.895/SP., e sua mulher, Francisca de Angelis Felipin, do lar, RG.nº14.531.988/SP. brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, à rua - Santos Dumont, nº915, portadores do C.P.F.nº148.985.948/81. **TÍTULO AQUISITIVO:**-Transcrição nº34.565. Ribeirão Preto, 19 de novembro de 1.982.- O Escrevente Autorizado: (Claudio Ribeiro de Mendonça). - Of. Cr\$400,00- Est.ihil- Aps.Nihil- Total Cr\$400,00.-

R.1/45.593.-Ribeirão Preto, 19 de novembro de 1.982.- Por Escritura Pública de 14 de agosto de 1.981, lavrada no 1º Cartório de Notas, desta Comarca, às fls. 92/93 do livro 419, os proprietários acima qualificados, transmitiram a título de desapropriação amigável à Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, o imóvel supra matriculado pelo valor de Cr\$398.553,20 O Escrevente Autorizado: (Claudio Ribeiro de Mendonça). - Of. Cr\$3.960,00- Est.Nihil- Aps.Nihil- Tot. Cr\$3.960,00.-

CERTIDÃO

Pedido de Certidão nº: 662276

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente certidão, em inteiro teor, reproduz todos os atos relativos a ônus e alienações referentes à matrícula nº 45593 e ainda, que a mesma foi extraída por meio reprográfico, nos termos do artigo 1º, 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, 13/03/2019, 13:44:15

Thales Pavan - Escrevente Aparecida Albino Nunes - Escrevente
 Elvellon Cesar Lima - Escrevente Carmenluci Mafra Terra - Escrevente

Oficial	Estado	S. Faz	Reg. Civil	Trib. Júst	MP	ISSQN	Serventias	Total
R\$ 31,68	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 31,68

Selo Digital nº [1114353C3KU000032290R19W] - Para consultar o selo digital acesse: <https://selodigital.1sp.jus.br>

PARA LAVRATURA DE ESCRITURAS ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA POR 30 DIAS (NSCG/SP, XIV, 42, 7ºº)

Proc.: 02/19/19514-9
 Ass./Car. Sabrina E. Andrade
 Ass. de Planejamento e Gestão



Samuel Bonfatti - Agente Secretaria
 Proc.: 02/19/19514-9
 Ass.: [Signature]





Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
Estado de São Paulo
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública
Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

cad. 500.492

LAUDO DE AVALIAÇÃO 62/2019

Local: RUA GUATAPARÁ, Loteamento: VILA LIBERDADE
Setor: OESTE - Subsetor: O-01

Folhas	888
Proc.:	02703115
Ass./C.	Sabrina 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. 62/2019

I - OBJETO

O presente Laudo de Avaliação nº. 62/2019 é referente ao:			
Processo:	02.2019.009514-4		
Requerido por:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
Endereço:	RUA GUATAPARÁ	Bairro:	
		VILA LIBERDADE	
Setor:	OESTE	Subsetor:	O-01
Cadastro Municipal do imóvel avaliando:	500.492	Matrícula do imóvel avaliando:	45.592
Proprietário do imóvel:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO		
OBS.:	INVADIDO		
DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:			16/05/2019
CÓDIGO DE CONTROLE:			2368791
Valor venal total do lote avaliado:			R\$ 77.148,19
Valor venal total da(s) edificação (ões) no terreno avaliado:			
Valor venal total do imóvel avaliado:			R\$ 77.148,19
OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL			
Área Total do terreno avaliado conforme Matrícula do imóvel:			164,91 m ²
Área edificada no terreno avaliado:			-
Testada do lote avaliado (medido na via do endereço principal):			6,80 m
Proximidades do imóvel avaliado:			

829
Folhas
Proc.: 0220531/19
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. 62/2019

II - OBJETIVO

O presente Laudo está destinado a avaliação do lote, de propriedade do PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO para fins de LICITAÇÃO.

METODOLOGIA

O trabalho obedeceu às técnicas e diretrizes da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) - NBR 14653-1 – Parte 1: Procedimentos gerais e 14.653-2 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos.

Os dados numéricos referentes às dimensões e áreas consideradas nos cálculos e aceitas como corretas foram obtidos de plantas e documentos fornecidos pelo proprietário do imóvel e cadastro da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto constantes do **Processo nº 02.2019.009514-4**.

Foram utilizados o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado e o Tratamento Científico dos Dados através de Inferência Estatística, objetivando atender as recomendações contidas na ABNT NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2.

Através desta amostra foram determinadas as variáveis relevantes para retratar o comportamento do mercado e assim a tendência de formação dos preços dos terrenos na região avaliada.

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m ²	sim
Distancia ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distancia ao polo valorizante mais próximo	sim
Polo Valorizante	Texto			sim
Setor Urbano	Numérica	Proxy	Variável de macrolocalização	sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m ²)	sim

E com base nos princípios acima e nos elementos caracterizadores dos dados amostrais relacionados, foi investigado, com a ajuda do programa SisDEA – Modelagem de Dados, o modelo matemático (equação de regressão) que representa os valores de venda do terreno na região.

A determinação do modelo matemático pressupõe a representação simplificada das propriedades e do comportamento do mercado. Assim, o valor unitário de venda do terreno residencial e misto na região avaliada, pode ser obtido pelo seguinte modelo matemático (equação de regressão), de acordo com cálculos procedidos:

Valor Unitário do Terreno Avaliando – VTA

Vutpa = R\$ 495,52/ m²

Valor Total do Terreno Avaliando – VTA

Assim, o valor atual total de venda de mercado do terreno avaliando será:

ÁREA TOTAL DO LOTE	164,91 m ²
VALOR UNITÁRIO	R\$ 495,52/m ²

839

Função	
Proa.	07/15/2019
Ass./Car.	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. 62/2019

ANEXOS

1. **AMOSTRAS:** para a aplicação da inferência estatística foi obtido uma amostra significativa de dados. Neste trabalho de avaliação foram selecionados 124 elementos de pesquisa de dados de lotes de terrenos à venda ou vendidos na região circunvizinha ao imóvel avaliando, cujas características principais encontram-se relacionadas

abaixo:

Bairro	Endereço	Área total (m ²)	Distância ao polo valorizante (km)	Polo Valorizante	Símbolo Urbano	Valor unitário (R\$/m ²)	
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 Rícci	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 Ilrges 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 Ilrges Dieb Ristum	427	5,62	Centro/Catedral	0	343,56
24	Vila Carvalho	Rua Itu	340	4,75	Centro/Catedral	2	344,12
25	Vila Mariana	Rua Bolívia	528	4,01	Centro/Catedral	2	357,95
26	Ribeirânia	Rua José Rosário	500	4,19	Centro/Catedral	3	360
27	Campos Eliseos	Rua Silveira Martins	300	2,52	Centro/Catedral	3	360
28	Jd Recreio	Rua Favelro	450	5,16	Centro/Catedral	2	370
29	Jd Iara	Rua Emílio Gríte	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	387,99
34	Ipiranga	Rua São Francisco / Rua Tapaóds	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 Farias	375	2,65	Centro/Catedral	4	408
41	Jd Salgado Filho	Rua Monte Ato	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	5,44	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 Patócinio	1200	1,97	Centro/Catedral	3	450
55	Jd Angelo Jurca	Rua Galop Montefeltro	320	6,04	Centro/Catedral	2	464,06
56	Monte Alegre	Rua Noac 564	540	3,5	Centro/Catedral	0	466,67



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 62/2019

VALOR TOTAL	RS 81.715,57 - Oitenta e um mil, setecentos e quinze reais e cinquenta e sete centavos
-------------	--

Valor Total do Terreno Avaliando – VTA

Assim, o valor atual total de venda de mercado do terreno avaliando será:

$VTA = At \times Vutpa$

$VTA = 164,91 \times R\$ 495,52$

VTA = R\$ 81.715,57 - Oitenta e um mil, setecentos e quinze reais e cinquenta e sete centavos

CONCLUSÃO

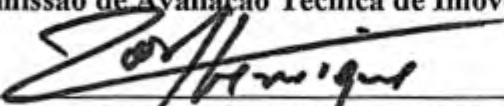
O valor do imóvel avaliando, em 16/05/2019, localizado na RUA GUATAPARÁ, loteamento VILA LIBERDADE, setor OESTE, em Ribeirão Preto, **R\$ 81.715,57 - Oitenta e um mil, setecentos e quinze reais e cinquenta e sete centavos.**

III - ENCERRAMENTO

O presente laudo possui 12 folhas impressas de um só lado, todas rubricadas e a última datada e assinada.

Ribeirão Preto, 16/05/2019.

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto.


Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA
CREA nº 5061398010


Eng. Civil JORGE ALBERTO PELLEGRINI ARMENIO
CREA nº 5061770401

Arq. Urb. JOSÉ ANTONIO LANCHOTI
CAU nº A15941-7

Folha nº	832
Proc. nº	021123110
Ass./Car.	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. 62/2019

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 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 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 Adécia 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 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. 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	469	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	386	0,66	Centro/Catedral	4	991,26
109	Campos Eliseos	Rua Marques de Pombal	483	1,69	Centro/Catedral	3	1002,57
110	Vila Ana Maria	Rua Ercole Verri	355	3,55	Centro/Catedral	3	1017,28
111	Ipiranga	Rua Itapicurus	469	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 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. 62/2019

2. Relatório Estatístico - Regressão Linear

- 1) **Modelo:**
 - PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO
- 2) **Data de referência:**
 - segunda-feira, 13 de maio de 2019
- 3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	124
Dados utilizados no modelo:	88

4) Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,7101713 / 0,7768626
Coefficiente de determinação:	0,5043433
Fisher - Snedecor:	28,49
Significância do modelo (%):	0,01

5) Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	64%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	93%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	97%

6) Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	2
% de outliers:	2,27%

7) Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	6,157	3	2,052	28,491
Não Explicada	6,051	84	0,072	
Total	12,207	87		

8) Equação de regressão:

$\ln(\text{Valor unitário}) = +5,828147699 + 0,0001762736381 * \text{Área total} + 0,6183718648 / \text{Distancia ao polo valorizante} + 0,06297541919 * \text{Setor Urbano}$

• Função estimativa (moda):

$\text{Valor unitário} = +316,1184613 * e^{(+0,0001762736381 * \text{Área total})} * e^{(+0,6183718648 / \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(+0,06297541919 * \text{Setor Urbano})}$

• Função estimativa (mediana):

$\text{Valor unitário} = +339,7288157 * e^{(+0,0001762736381 * \text{Área total})} * e^{(+0,6183718648 / \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(+0,06297541919 * \text{Setor Urbano})}$

• Função estimativa (média):

$\text{Valor unitário} = +352,1872651 * e^{(+0,0001762736381 * \text{Área total})} * e^{(+0,6183718648 / \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(+0,06297541919 * \text{Setor Urbano})}$

Folhas: 839
 Proc.: 02/053115
 Ass./Car.: [assinatura]
 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. 62/2019

9) Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	x	2,42	1,78
Distancia ao polo valorizante	1/x	6,45	0,01
Setor Urbano	x	1,88	6,39
Valor unitário	ln(y)	64,95	0,01

10) Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Distancia ao polo valorizante	0,19	0,03
Setor Urbano	-0,02	0,17
Valor unitário	0,29	0,26

Correlações parciais para Distancia ao polo valorizante	Isoladas	Influência
Setor Urbano	0,44	0,25
Valor unitário	0,67	0,58

Correlações parciais para Setor Urbano	Isoladas	Influência
Valor unitário	0,41	0,20

Folhas: 835
Proc.: 027053178
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. 62/2019

3. Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	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	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	3
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	2
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	17
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				III

Feitas: 8/12
 Proc.: 0201/2019
 Ass./Caroline S. Andrade
 Gerente de Avaliação - CATI
 Secretaria de Planejamento e Gestão Pública



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

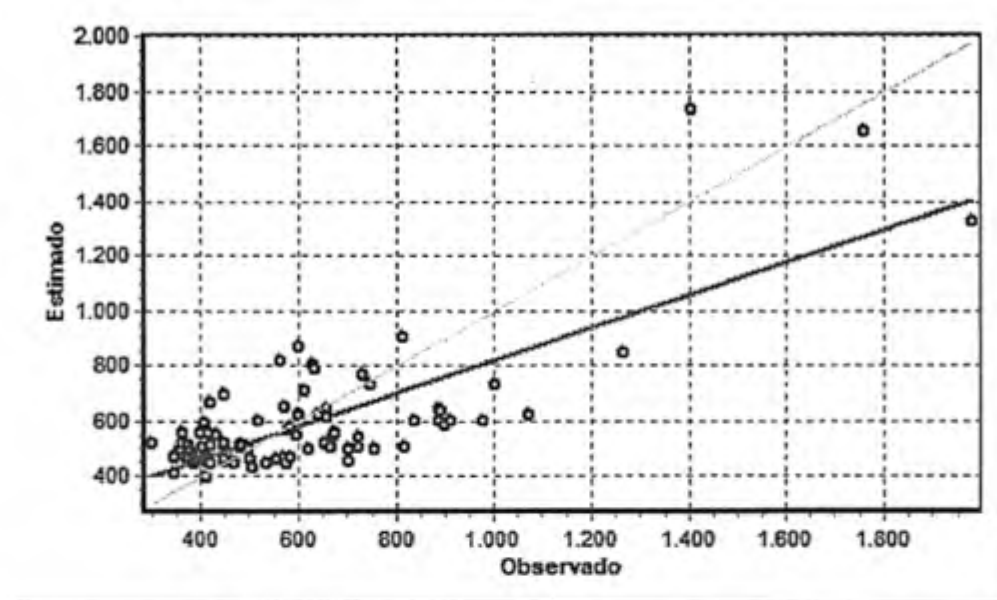
Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

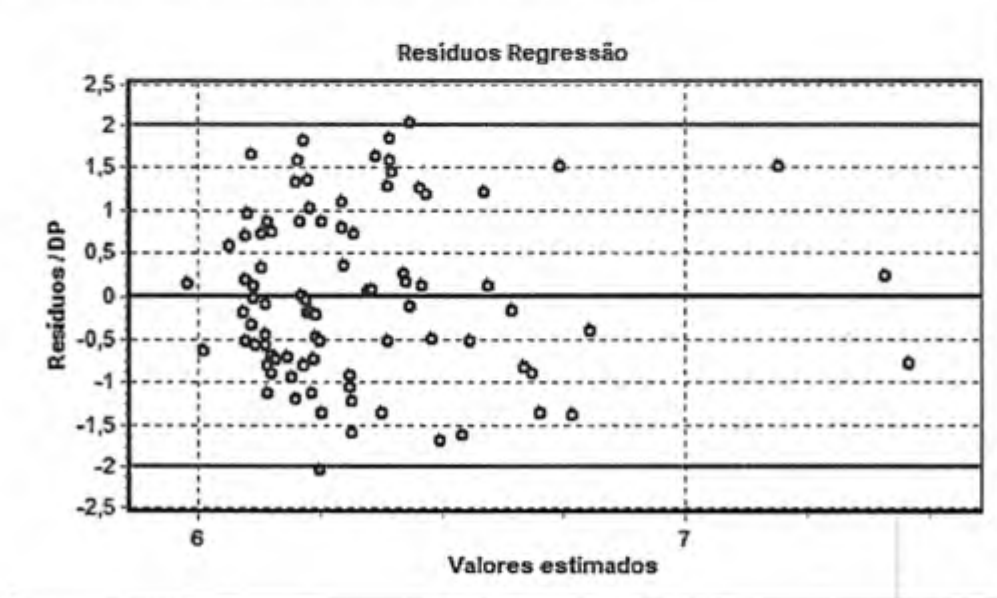
Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 62/2019

4. Gráfico de Aderência - Regressão Linear



5. Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Folhas: 878
Proc.: 0710731/13
Ass./Car. Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - PGP-S
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

11/12



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 62/2019

Modelo:

PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO

Data de Referência:

segunda-feira, 13 de maio de 2019

Informações Complementares: VALOR DE MERCADO

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 164,91
- Distancia ao polo valorizante = 2,10
- Setor Urbano = 2,00

- Bairro = VILA LIBERDADE
- Endereço = RUA GUATAPARÁ
- Polo Valorizante = Centro/Catedral

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

•Valor Unitário

- Mínimo (6,18%) = 464,88
- Médio = 495,52
- Máximo (6,59%) = 528,17

•Valor Total

- Mínimo = 76.663,65
- Médio = 81.715,57
- Máximo = 87.100,39

•Intervalo Predição

- Mínimo = 57.481,26
- Máximo = 116.167,15
- Mínimo (29,66%) = 348,56
- Máximo (42,16%) = 704,43

• Campo de Arbitrio

- RL Mínimo = 421,19
- RL Máximo = 569,84

Folhas	878
Proc.:	07203/17
Ass./Car.	Sabrina S. Andrade
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública	

MATRÍCULA 45.592

FICHA 01

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: As casas nºs 5 e 6, subordinadas ao nº 352 da rua Guataparã, situadas nesta cidade, e seu respectivo terreno que tem as seguintes medidas e confrontações: tem início no córnedor comum, no ponto, em que divide com a casa nº 7, e segue pelo alinhamento do corredor a distancia de 10,80 metros donde vira a esquerda em ângulo reto e segue 6,90 metros, constituído o final do corredor, deste ponto, à direita, em ângulo reto, segue 3,30 metros, confrontando com o terreno da casa nº 4; deste ponto a direita, em ângulo reto, segue 17,20 metros, confrontando com a Cia Mogiana de Estradas de Ferro, deste ponto a direita, em ângulo reto, segue 13,80 metros, confrontando com as casas 5 e 7 do nº 338 da rua Guataparã, deste ponto a direita, segue em ângulo reto, segue 10,30 metros, confrontando com terreno da casa 07, indo atingir o ponto de partida. Cadastrado na Prefeitura Municipal de cal sob o nº 63.484/81. **PROPRIETÁRIOS:** Antonio Felipin, funcionário publico municipal aposentado, Rg.5.015.895/SP., e sua mulher Francisca de Angelis Felipin, do lar, Rg.nº 14.531.988/SP., brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, à rua Santos Dumont, nº 915, portadores do CPF nº 148.985.948/91. **TÍTULO AQUISITIVO:** Transcrição 41.580. Ribeirão Preto, 19 de novembro de 1.982. O Escrevente Autorizado: Claudio Ribeiro de Mendonça (Claudio Ribeiro de Mendonça). **Offic. Cr\$400,00. Est. NIHIL-Aps. Cr\$NIHIL. Total. Cr\$400,00**

R. 145.592. Ribeirão Preto, 19 de novembro de 1.982. Por Escritura pública de 14 de agosto de 1.981, lavrada no 1º Cartório de Notas, desta comarca, no livro 419, fls. 92/93, os proprietários acima qualificados, transmitiram a título de desapropriação amigável, a Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, o imóvel supra matriculado, de valor de Cr\$299.064,00. O Escrevente Autorizado: Claudio Ribeiro de Mendonça (Claudio Ribeiro de Mendonça). **Offic. Cr\$2.970,00: Est. NIHIL. Aps. NIHIL. total. Cr\$2.970,00**

CERTIDÃO

Pedido de Cartão nº: 662276

CERTIFICO E DOU-EE, que a presente certidão, em inteiro teor, reproduzidos os atos relativos a ônus e alienações referentes à matrícula nº 45592 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 08/11/2018 e esta data.

Ribeirão Preto/SP, 13/03/2018 - 13:43:29

Claudio Ribeiro de Mendonça

<input checked="" type="checkbox"/> Xyzaes Paven - Escrevente	<input type="checkbox"/> Aparecida Albino Nunes - Escrevente
<input type="checkbox"/> Elivelton Cesar Lima - Escrevente	<input type="checkbox"/> Carmeniuci Mafra Terra - Escrevente

Oficial	Estado	S. Faz	Reg Civil	Trib. Just	MP	ISSQN	Serventias	Total
R\$ 31,69	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 31,69

Selo Digital nº [1114353C3JK00003228WD19V] - Para consultar o selo digital acesse: <https://selodigital.fisp.jus.br>

PARA LAVRATURA DE ESCRITURAS ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA POR 360 DIAS (Art. 12, § 1º)



Folhas: 02 de 02

Proc.: 0219/2018

Ass./Cof. Sabrina S. Andrade

Gabinete do Secretário - FGP - S.A.S. - Sueli

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 - 500.773

LAUDO DE AVALIAÇÃO 63/2019

Local: RUA ELPIDIO GOMES, Loteamento: VILA LIBERDADE
Setor: OESTE - Subsetor: O-01

Folhas	841
Proc.:	021031/15
Ass./Cat	Sabrina S. 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. 63/2019

RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Nº 63/2019	
OBJETO	AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS	
OBJETIVO	LICITAÇÃO	
SOLICITANTE	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
LOCALIZAÇÃO	RUA ELPIDIO GOMES	
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 100.171,41 - CEM MIL, CENTO E SETENTA E UM REAIS E QUARENTA E UM CENTAVOS	
DATA DA AVALIAÇÃO	16/05/2019	

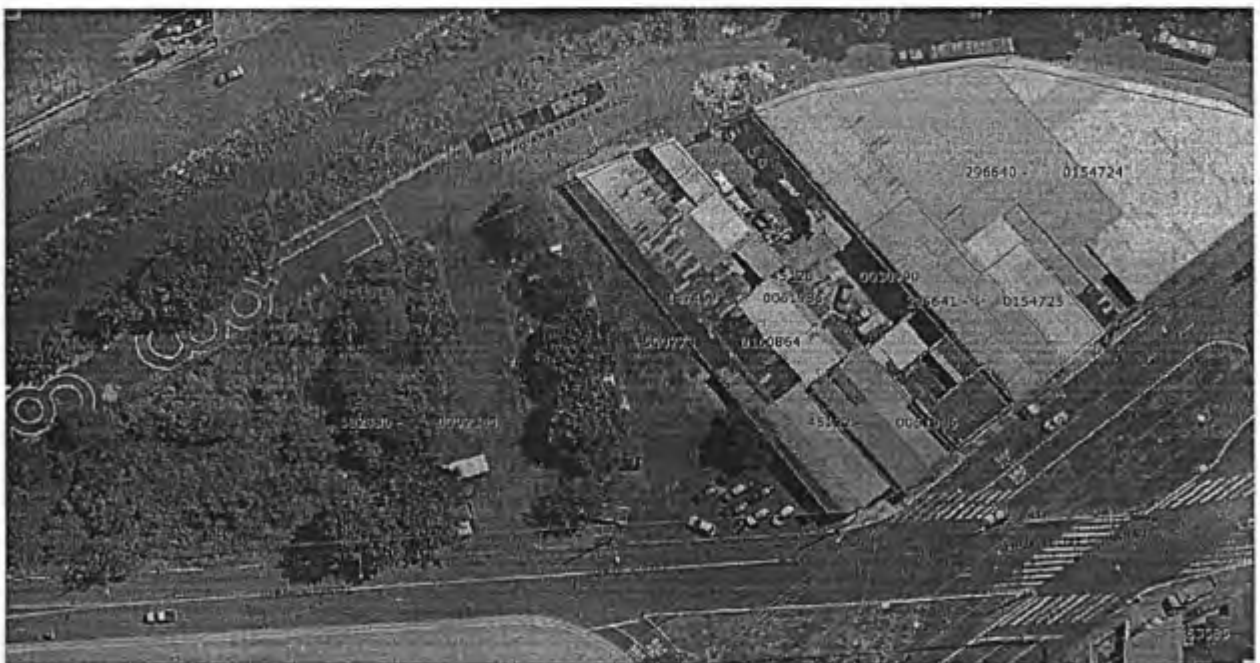


Figura 01 – Identificação do imóvel e seu cadastro municipal.

Folhas: 02/03/2019
Proc.: SABIN - S. M. N. 11
Ass./Cat: Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis - CATI
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. 63/2019

I - OBJETO

O presente Laudo de Avaliação nº. 63/2019 é referente ao:			
Processo:	02.2019.009514-4		
Requerido por:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
Endereço:	RUA ELPIDIO GOMES		Bairro:
			VILA LIBERDADE
Setor:	OESTE	Subsetor:	O-01
Cadastro Municipal do imóvel avaliando:	500.773	Matrícula do imóvel avaliando:	160.864
Proprietário do imóvel:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
OBS.:	INVADIDO		
DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:			16/05/2019
CÓDIGO DE CONTROLE:			2344371
Valor venal total do lote avaliado:			R\$ 20.265,82
Valor venal total da(s) edificação (ões) no terreno avaliado:			
Valor venal total do imóvel avaliado:			R\$ 20.265,82
OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL			
Área Total do terreno avaliado conforme Matrícula do imóvel:			210,27 m ²
Área edificada no terreno avaliado:			-
Testada do lote avaliado (medido na via do endereço principal):			5,50 m
Proximidades do imóvel avaliado:			

Folhas 843
Proc.: 02.2019.009514-4
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. 63/2019

II - OBJETIVO

O presente Laudo está destinado a avaliação do lote, de propriedade do PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO para fins de LICITAÇÃO.

METODOLOGIA

O trabalho obedeceu às técnicas e diretrizes da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) - NBR 14653-1 – Parte 1: Procedimentos gerais e 14.653-2 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos.

Os dados numéricos referentes às dimensões e áreas consideradas nos cálculos e aceitas como corretas foram obtidos de plantas e documentos fornecidos pelo proprietário do imóvel e cadastro da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto constantes do **Processo nº 02.2019.009514-4**.

Foram utilizados o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado e o Tratamento Científico dos Dados através de Inferência Estatística, objetivando atender as recomendações contidas na ABNT NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2.

Através desta amostra foram determinadas as variáveis relevantes para retratar o comportamento do mercado e assim a tendência de formação dos preços dos terrenos na região avaliada.

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m ²	sim
Distancia ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distancia ao polo valorizante mais próximo	sim
Polo Valorizante	Texto			sim
Setor Urbano	Numérica	Proxy	Variável de macrolocalização	sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m ²)	sim

E com base nos princípios acima e nos elementos caracterizadores dos dados amostrais relacionados, foi investigado, com a ajuda do programa SisDEA – Modelagem de Dados, o modelo matemático (equação de regressão) que representa os valores de venda do terreno na região.

A determinação do modelo matemático pressupõe a representação simplificada das propriedades e do comportamento do mercado. Assim, o valor unitário de venda do terreno residencial e misto na região avaliada, pode ser obtido pelo seguinte modelo matemático (equação de regressão), de acordo com cálculos procedidos:

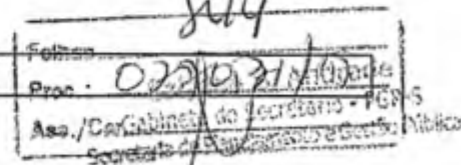
Valor Unitário do Terreno Avaliando – VTA

Vutpa = R\$ 476,39/ m²

Valor Total do Terreno Avaliando – VTA

Assim, o valor atual total de venda de mercado do terreno avaliando será:

ÁREA TOTAL DO LOTE	210,27 m ²
VALOR UNITÁRIO	R\$ 476,39/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. 63/2019

VALOR TOTAL	R\$ 100.171,41 - CEM MIL, CENTO E SETENTA E UM REAIS E QUARENTA E UM CENTAVOS
-------------	---

Valor Total do Terreno Avaliando – VTA

Assim, o valor atual total de venda de mercado do terreno avaliando será:

$VTA = At \times Vutpa$

$VTA = 210,27 \times R\$ 476,39$

VTA = R\$ 100.171,41 - CEM MIL, CENTO E SETENTA E UM REAIS E QUARENTA E UM CENTAVOS

CONCLUSÃO

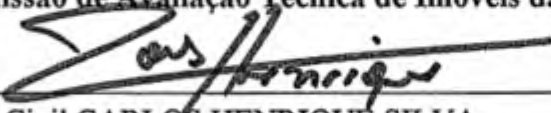
O valor do imóvel avaliando, em 16/05/2019, localizado na RUA ELPIDIO GOMES, loteamento VILA LIBERDADE, setor OESTE, em Ribeirão Preto, **R\$ 100.171,41 - CEM MIL, CENTO E SETENTA E UM REAIS E QUARENTA E UM CENTAVOS.**

III - ENCERRAMENTO

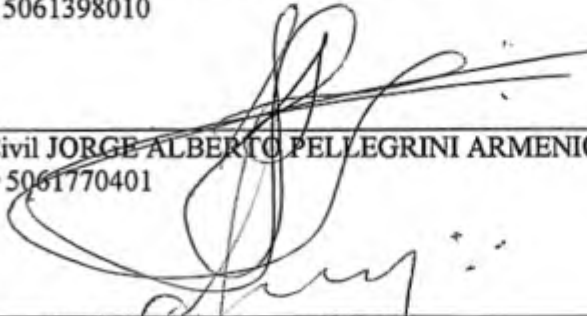
O presente laudo possui 12 folhas impressas de um só lado, todas rubricadas e a última datada e assinada.

Ribeirão Preto, 16/05/2019.

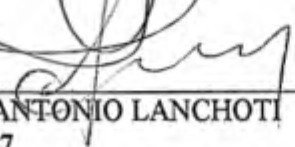
Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto.

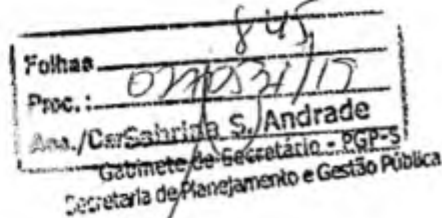

Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA

CREA nº 5061398010


Eng. Civil JORGE ALBERTO PELLEGRINI ARMENIO

CREA nº 5061770401


Arq. Urb. JOSÉ ANTONIO LANCHOTI
CAU nº A15941-7





Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 63/2019

ANEXOS

1. **AMOSTRAS:** para a aplicação da inferência estatística foi obtido uma amostra significativa de dados. Neste trabalho de avaliação foram selecionados 124 elementos de pesquisa de dados de lotes de terrenos à venda ou vendidos na região circunvizinha ao imóvel avaliando, cujas características principais encontram-se relacionadas

abaixo:

Bairro	Endereço	Área Total (m ²)	Distância ao polo valorizante (km)	Polo Valorizante	Setor Urbano	Valor unitário (R\$/m ²)	
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	140,66
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 Grife	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	399	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 Carlos	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 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



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 63/2019

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	Pianalto 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	Pianalto 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 Itapeitíninga	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	Pianalto 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	Pianalto 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	362,2	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 Ércole Verri	300	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 Florendo 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. 63/2019

2. Relatório Estatístico - Regressão Linear

- 1) **Modelo:**
- PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO
- 2) **Data de referência:**
- segunda-feira, 13 de maio de 2019
- 3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	124
Dados utilizados no modelo:	88

4) Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,7101713 / 0,7768626
Coefficiente de determinação:	0,5043433
Fisher - Snedecor:	28,49
Significância do modelo (%):	0,01

5) Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	64%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	93%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	97%

6) Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	2
% de outliers:	2,27%

7) Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	6,157	3	2,052	28,491
Não Explicada	6,051	84	0,072	
Total	12,207	87		

Folha: 848
 Proc.: 02403/15
 Ass./Coord. Sabrina S. Andrade
 Gabinete do Secretário - PGP-S
 Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

8) Equação de regressão:

$\ln(\text{Valor unitário}) = +5,828147699 + 0,0001762736381 * \text{Área total} + 0,6183718648 / \text{Distancia ao polo valorizante} + 0,06297541919 * \text{Setor Urbano}$

• Função estimativa (moda):

$\text{Valor unitário} = +316,1184613 * e^{(+0,0001762736381 * \text{Área total})} * e^{(+0,6183718648 / \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(+0,06297541919 * \text{Setor Urbano})}$

• Função estimativa (mediana):

$\text{Valor unitário} = +339,7288157 * e^{(+0,0001762736381 * \text{Área total})} * e^{(+0,6183718648 / \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(+0,06297541919 * \text{Setor Urbano})}$

• Função estimativa (média):

$\text{Valor unitário} = +352,1872651 * e^{(+0,0001762736381 * \text{Área total})} * e^{(+0,6183718648 / \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(+0,06297541919 * \text{Setor Urbano})}$



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 63/2019

9) Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	x	2,42	1,78
Distancia ao polo valorizante	1/x	6,45	0,01
Setor Urbano	x	1,88	6,39
Valor unitário	ln(y)	64,95	0,01

10) Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Distancia ao polo valorizante	0,19	0,03
Setor Urbano	-0,02	0,17
Valor unitário	0,29	0,26

Correlações parciais para Distancia ao polo valorizante	Isoladas	Influência
Setor Urbano	0,44	0,25
Valor unitário	0,67	0,58

Correlações parciais para Setor Urbano	Isoladas	Influência
Valor unitário	0,41	0,20

Folha 01
Proc.: 0170311/19
Ass./Car. 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. 63/2019

3. Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	3
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	2
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	17
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				III

8509
 Fôlhas: 02 x 02/15
 Proc.:
 Ass./Coord. Sabrina S. Andrade
 Gabinete do Secretário - PGI-3
 Secretaria de Planejamento e Gestão Pública



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

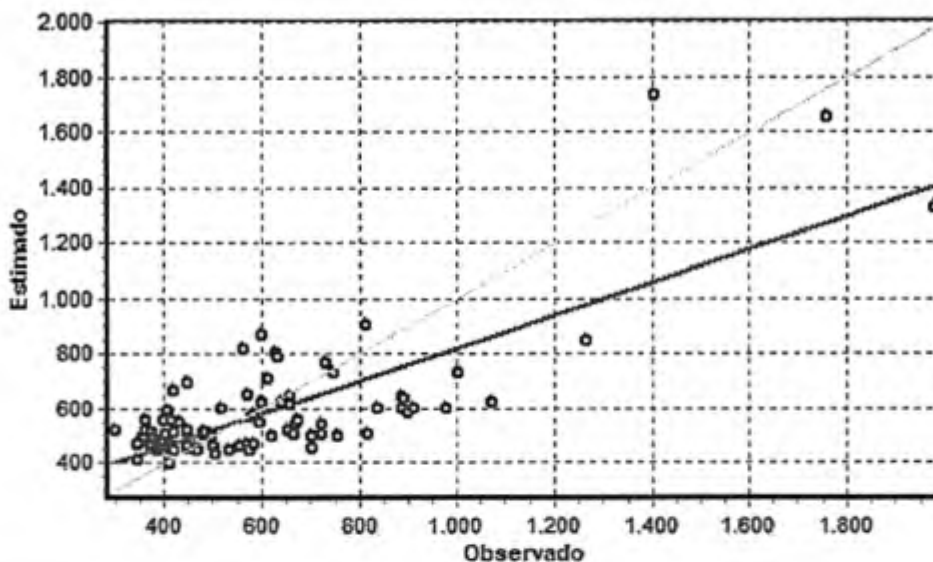
Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

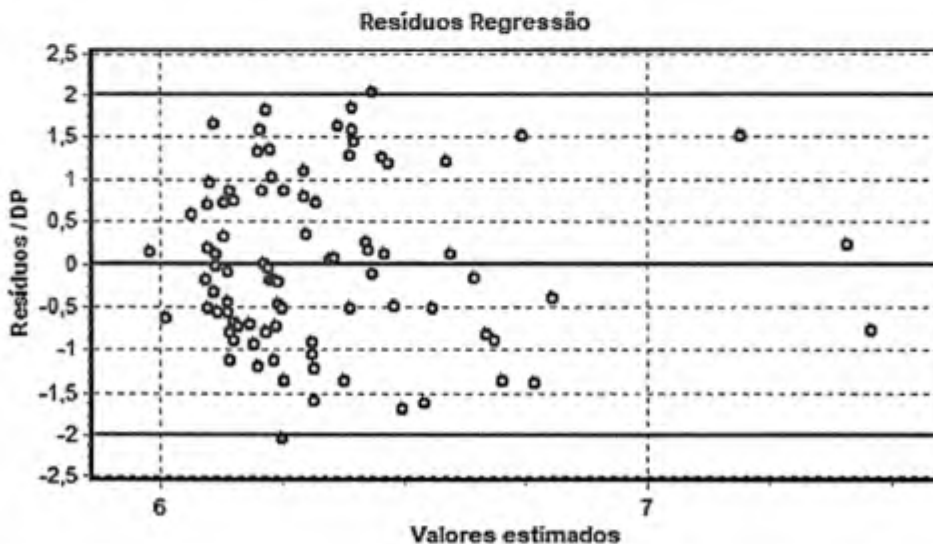
Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 63/2019

4. Gráfico de Aderência - Regressão Linear



5. Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Folhas 851
Proc.: 020031/19
Ass. 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. 63/2019

Modelo:

PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO

Data de Referência:

segunda-feira, 13 de maio de 2019

Informações Complementares: VALOR DE MERCADO

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 210,27
- Distancia ao polo valorizante = 2,00
- Setor Urbano = 2,00

- Bairro = VILA LIBERDADE
- Endereço = RUA ELPIDIO GOMES
- Polo Valorizante = Centro/Catedral

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
 - Mínimo (6,02%) = 476,39
 - Médio = 506,90
 - Máximo (6,40%) = 539,36

- Valor Total
 - Mínimo = 100.171,41
 - Médio = 106.586,41
 - Máximo = 113.412,22

- Intervalo Predição
 - Mínimo = 74.999,58
 - Máximo = 151.476,33
 - Mínimo (29,63%) = 356,68
 - Máximo (42,12%) = 720,39
 -

- Campo de Arbitrio
 - RL Mínimo = 430,87
 - RL Máximo = 582,94

Folhas	852
Proc.:	07103/19
Ass./Cat	Sabrina S. Andrade
Cabinete do Secretário - POP-S	
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública	

MATRICULA

160.864

FICHA

01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Ribeirão Preto, 01 de dezembro de 2014.

Código (CNS) nº: 11.143-5

IMÓVEL: Rua Elpidio Gomes, parte do lote nº 01 da quadra nº 01 - Vila Liberdade. Um terreno urbano, situado neste município, com frente para a rua Elpidio Gomes, constituído de parte do lote nº 01 da quadra nº 01 do loteamento denominado Vila Liberdade, com as seguintes medidas e confrontações: tem início em um ponto localizado no alinhamento predial da rua Elpidio Gomes (cadastro nº 147.499 - matrícula nº 114.623); deste ponto segue pelo alinhamento da rua Elpidio Gomes, lado par da numeração predial, com a distância de 5,50 metros, deste ponto deflete à direita e segue com a distância de 51,00 metros confrontando com a área do Município de Ribeirão Preto (cadastro nº 502.880 - matrícula nº 2.344), deste ponto deflete à direita e segue com a distância de 3,50 metros; deste ponto deflete à direita e segue confrontando com o imóvel cadastrado sob nº 147.499 e matriculado sob nº 114.623, com a distância de 46,50 metros até encontrar o ponto de início, perfazendo uma área de 210,27 metros quadrados.

CADASTRO MUNICIPAL: 500.773.

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE RIBEIRÃO PRETO, inscrito no CNPJ/MF nº 56.024.581/0001-56, com sede neste município, (na praça Barão do Rio Branco, s/nº.

REGISTRO ANTERIOR: R-3/11.643 de 31 de maio de 1984, Matrícula aberta por ofício nº 1002/14 expedido neste município em 17 de novembro de 2014.

Ribeirão Preto, 01 de dezembro de 2014 - (prenotação nº 384.270 de 19/11/2014).

O Escrevente: _____, (José Luis Maranhã Alves).

CERTIDÃO
Pedido de Certidão nº: 662276
CERTIFICO E DOU FE, que a presente certidão, em inteiro teor, reproduzidos os atos relativos a ônus e alienações referentes a matrícula nº 160864 e, ainda, que a mesma foi extraída por meio eletrônico, nos termos do artigo 13, parágrafo 1º da Lei nº 6.075/73, relatando os fatos jurídicos até o último ato acima e até o dia útil anterior a esta data.
Ribeirão Preto-SP, 13/03/2015 - 13:33:06
[X] Thales Pavan - Escrevente [] Aparecida Albino Nunes - Escrevente
[] Elivelton Cesar Lima - Escrevente [] Cermenluci Mafra Terra - Escrevente
Oficial Estado S. Paz Reg Civil Trib. Just MP ISSQN Serventias Total
R\$ 31,68 R\$ 0,00 R\$ 0,00 R\$ 0,00 R\$ 0,00 R\$ 0,00 R\$ 0,00 R\$ 0,00 R\$ 31,68
Selo Digital nº [1114353C3X000032215MR19T] - Para consultar o selo digital acesse: https://selodigital.rnp.sp.gov.br
PARA LAVRATURA DE ESCRITURAS ESTA CERTIDÃO É VALIDA POR 30 DIAS (NSCQJSP, XIV, 12, "d").



Folhas: 857
Proc.: 0219/2015
Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - FGP-5
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

COPIA
ASS: [Signature]
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública
Folha.: 1/1





Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
Estado de São Paulo
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública
Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

ead. 502.777

LAUDO DE AVALIAÇÃO 052/2019

Local: AV. TREZE DE MAIO, Loteamento: JD PAULISTA
Setor: LESTE - Subsetor: L-02

Folhas	788
Proc.:	02103117
Ass./C.	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. 052/2019

RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Nº 052/2019	
OBJETO	AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS	
OBJETIVO	AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS	
SOLICITANTE	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
LOCALIZAÇÃO	AV. TREZE DE MAIO	
PROPRIETÁRIO	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
AVALIADORES	Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA	CREA nº 5061398010
	Arq. Urb. JOSÉ ANTONIO LANCHOTI	CAU nº A15941-7
	Eng. Civil JORGE A. PELLEGRINI ARMENIO	CREA nº 5061770401
VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO	R\$ 20.953,21 (Vinte mil, novecentos e cinquenta e três reais e vinte e um centavos).	
DATA DA AVALIAÇÃO	16/05/2019	



Folhas	579
Proc.:	027021/19
Ass./Car.	Sabrina S. Andrade
	Gabinete do Secretário - PGR-5
	Secretaria de Planejamento e Gestão Púb...



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 052/2019

I - OBJETO

O presente Laudo de Avaliação nº. 052/2019 é referente ao:			
Processo:	02.2019.009514-4		
Requerido por:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
Endereço:	AV. TREZE DE MAIO	Bairro:	
		JD PAULISTA	
Setor:	LESTE	Subsetor:	L-02
Cadastro Municipal do imóvel avaliando:	502.777	Matrícula do imóvel avaliando:	79.420
Proprietário do imóvel:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
OBS.:			
DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:			16/05/2019
CÓDIGO DE CONTROLE:			2381445
Valor venal total do lote avaliado:			R\$ 19.120,13
Valor venal total da(s) edificação (ões) no terreno avaliado:			-
Valor venal total do imóvel avaliado:			R\$ 19.120,13
OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL			
Área Total do terreno avaliado conforme Matrícula do imóvel:			42,9 m ²
Área edificada no terreno avaliado:			-
Testada do lote avaliado (medido na via do endereço principal):			12,8 m
Proximidades do imóvel avaliado:			

Forma: *730*
Proc.: *0202/19*
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. 052/2019

II - OBJETIVO

O presente Laudo está destinado a avaliação do lote, de propriedade do PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO para fins de AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS.

METODOLOGIA

O trabalho obedeceu às técnicas e diretrizes da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) - NBR 14653-1 – Parte 1: Procedimentos gerais e 14.653-2 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos.

Os dados numéricos referentes às dimensões e áreas consideradas nos cálculos e aceitas como corretas foram obtidos de plantas e documentos fornecidos pelo proprietário do imóvel e cadastro da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto constantes do Processo nº 02.2019.009514-4.

Foram utilizados o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado e o Tratamento Científico dos Dados através de Inferência Estatística, objetivando atender as recomendações contidas na ABNT NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2.

Através desta amostra foram determinadas as variáveis relevantes para retratar o comportamento do mercado e assim a tendência de formação dos preços dos terrenos na região avaliada.

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m ²	sim
Distancia ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distancia ao polo valorizante mais próximo	sim
Polo Valorizante	Texto			sim
Setor Urbano	Numérica	Proxy	Variável de macrolocalização	sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m ²)	sim

E com base nos princípios acima e nos elementos caracterizadores dos dados amostrais relacionados, foi investigado, com a ajuda do programa SisDEA – Modelagem de Dados, o modelo matemático (equação de regressão) que representa os valores de venda do terreno na região.

A determinação do modelo matemático pressupõe a representação simplificada das propriedades e do comportamento do mercado. Assim, o valor unitário de venda do terreno residencial e misto na região avaliada, pode ser obtido pelo seguinte modelo matemático (equação de regressão), de acordo com cálculos procedidos:

Valor Unitário do Terreno Avaliando – VTA

Vutpa = R\$ 445,69/ m²

Feito em 23/02/2019
Proc.: 02.2019.009514-4
Ass./Car. Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - PGP-5
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Assim, o valor atual total de venda de mercado do terreno avaliando será:

ÁREA TOTAL DO LOTE	42,9 m ²
VALOR VENAL UNITÁRIO	R\$ 488,42/m ²
VALOR VENAL TOTAL	R\$ 20.953,21 (Vinte mil, novecentos e cinquenta e três reais e vinte e um 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. 052/2019

CONCLUSÃO

O valor do imóvel avaliando, em 16/05/2019, localizado na AV. TREZE DE MAIO, setor LESTE, em Ribeirão Preto, RS 20.953,21 (Vinte mil, novecentos e cinquenta e três reais e vinte e um centavos).

III - ENCERRAMENTO

O presente laudo possui 12 folhas impressas de um só lado, todas rubricadas e a última datada e assinada.

Ribeirão Preto, 16/05/2019.

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	332
Proc.:	027436/19
Ass./C.:	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. 052/2019

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:

Bairro	Endereço	Área total (m ²)	Distância ao polo valorizante (km)	Polo Valorizante	Setor Urbano	Valor unitário (R\$/m ²)	
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 Faveiro	450	5,16	Centro/Catedral	2	370
29	Jd Iara	Rua Emilio Gribel	720	4,94	Centro/Catedral	1	375
30	Cidade Universitária	Rua Waldocyr Ferreira	420	4,11	Centro/Catedral	3	375,98
31	Vila Mariana	Rua México	450	3,84	Centro/Catedral	2	380
32	Jd Itau	Rua Leandro Baldin	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 Alfneiro,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 Noac 564	540	3,5	Centro/Catedral	0	466,67



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 052/2019

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 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 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 Independencia	Rua cap Osório Junqueira	320	3,23	Centro/Catedral	2	703,13
90	Vila Carvalho	Rua Itu	1200	4,77	Centro/Catedral	2	723,75
91	Vila Virgínia	Rua Franco da Rocha	263	2,74	Centro/Catedral	2	725,48
92	Jd Sumaré	Rua Visconde de Abaeté	615	1,36	Centro/Catedral	4	731,71
93	Jd Sumaré	Rua Marechal Deodoro	840	1,69	Centro/Catedral	4	750
94	Monte Alegre	Rua Coronel Camisão	297	3,11	Centro/Catedral	2	757,58
95	Jd Salgado Filho	Rua Jacaré	347	6,93	Centro/Catedral	1	778,1
96	República	Avenida Alvaro de 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 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. 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	221	2,21	Centro/Catedral	3	977,91
108	Centro	Rua Amador Bueno	628	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 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 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 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. 052/2019

Relatório Estatístico - Regressão Linear

- 1) **Modelo:**
 - PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO
- 2) **Data de referência:**
 - segunda-feira, 13 de maio de 2019
- 3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	124
Dados utilizados no modelo:	88

4) Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,7101713 / 0,7768626
Coefficiente de determinação:	0,5043433
Fisher - Snedecor:	28,49
Significância do modelo (%):	0,01

5) Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	64%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	93%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	97%

6) Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	2
% de outliers:	2,27%

Forma: 335
Proc.: 01703115
Ass./Cat: Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - PSP-5
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

7) Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	6,157	3	2,052	28,491
Não Explicada	6,051	84	0,072	
Total	12,207	87		

8) Equação de regressão:

$\ln(\text{Valor unitário}) = +5,828147699 + 0,0001762736381 * \text{Área total} + 0,6183718648 / \text{Distancia ao polo valorizante} + 0,06297541919 * \text{Setor Urbano}$

• Função estimativa (moda):

$\text{Valor unitário} = +316,1184613 * e^{(+0,0001762736381 * \text{Área total})} * e^{(+0,6183718648 / \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(+0,06297541919 * \text{Setor Urbano})}$

• Função estimativa (mediana):

$\text{Valor unitário} = +339,7288157 * e^{(+0,0001762736381 * \text{Área total})} * e^{(+0,6183718648 / \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(+0,06297541919 * \text{Setor Urbano})}$



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 052/2019

• **Função estimativa (média):**

Valor unitário = $+352,1872651 * e^{(+0,0001762736381 * \text{Área total}) * e^{(+0,6183718648 / \text{Distancia ao polo valorizante}) * e^{(+0,06297541919 * \text{Setor Urbano})}}$

9) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t.Obs.	Sig.(%)
Área total	x	2,42	1,78
Distancia ao polo valorizante	1/x	6,45	0,01
Setor Urbano	x	1,88	6,39
Valor unitário	ln(y)	64,95	0,01

10) **Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Distancia ao polo valorizante	0,19	0,03
Setor Urbano	-0,02	0,17
Valor unitário	0,29	0,26

Correlações parciais para Distancia ao polo valorizante	Isoladas	Influência
Setor Urbano	0,44	0,25
Valor unitário	0,67	0,58

Correlações parciais para Setor Urbano	Isoladas	Influência
Valor unitário	0,41	0,20

776
Folha: _____
Proc.: _____
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. 052/2019

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	3
4	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	2
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	17
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				III

Polina
 Proc.: 0703115
 Ass. [Assinatura]
 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. 052/2019

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

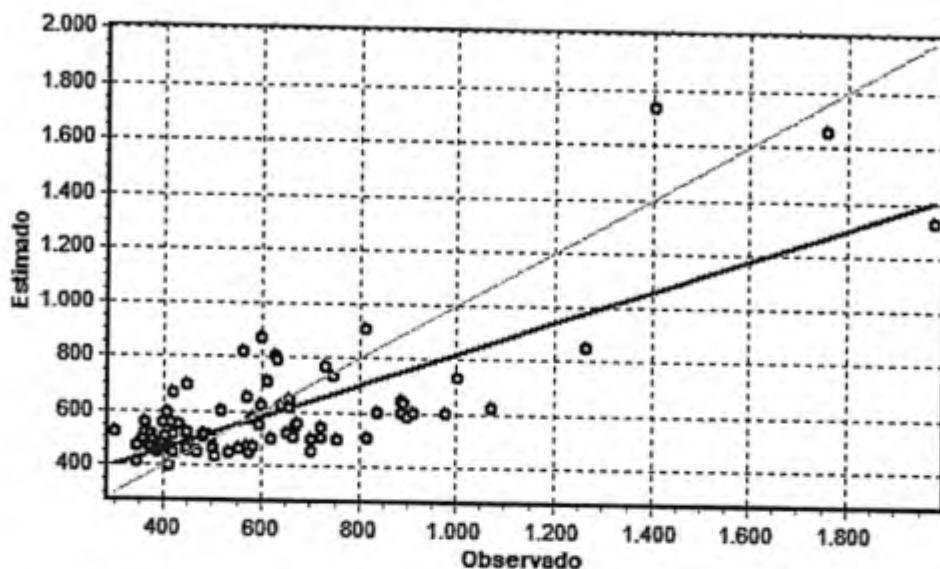
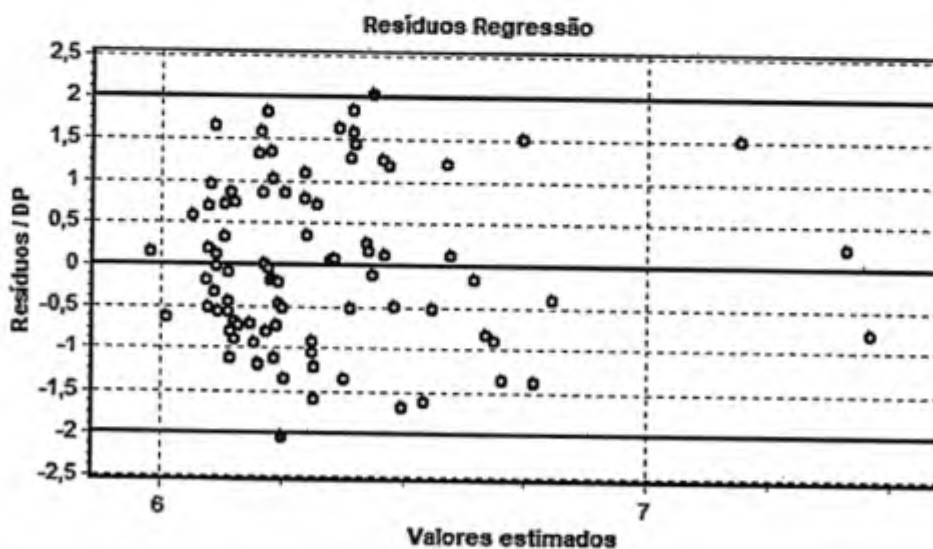


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Folhas: 778
Proc.: 0103115
Ass. Car. Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - BCP-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. 052/2019

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 300,00
- Distancia ao polo valorizante = 3,20
- Setor Urbano = 3,00

- Bairro = JD PAULISTA
- Endereço = AV. TREZE DE MAIO 42,90
- Polo Valorizante = Centro/Catedral

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

•Valor Unitário

- Mínimo (5,32%) = 462,45
- Médio = 488,42
- Máximo (5,61%) = 515,84

•Valor Total

- Mínimo = 138.735,41
- Médio = 146.524,66
- Máximo = 154.751,24

•Intervalo Predição

- Mínimo = 103.229,95
- Máximo = 207.977,22
- Mínimo (29,55%) = 344,10
- Máximo (41,94%) = 693,26

• Campo de Arbítrio

- RL Mínimo = 415,15
- RL Máximo = 561,68

Folhas	731
Proc.:	02003115
Ass./Com.	Comitê do secretário - PGP

COPIA

COPIA

COPIA

COPIA

COPIA

COPIA

EM BRANCO

COPIA

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. 502.760

LAUDO DE AVALIAÇÃO 89/2019

Local: AV. TREZE DE MAIO, Loteamento: JD PAULISTA
Setor: LESTE - Subsetor: L-02

Folhas	1018
Proc.:	077031/13
Ass / C.	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. 89/2019

RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Nº 89/2019	
OBJETO	AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS	
OBJETIVO	DETERMINAÇÃO DE VALOR DE MERCADO	
SOLICITANTE	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
LOCALIZAÇÃO	AV. TREZE DE MAIO	
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 40.519,32 - Quarenta mil e quinhentos e dezenove reais e trinta e dois centavos	
DATA DA AVALIAÇÃO	16/05/2019	Folhas: 1018 Proc.: 07703/19 CARRERA DO S. JOSÉ - 506

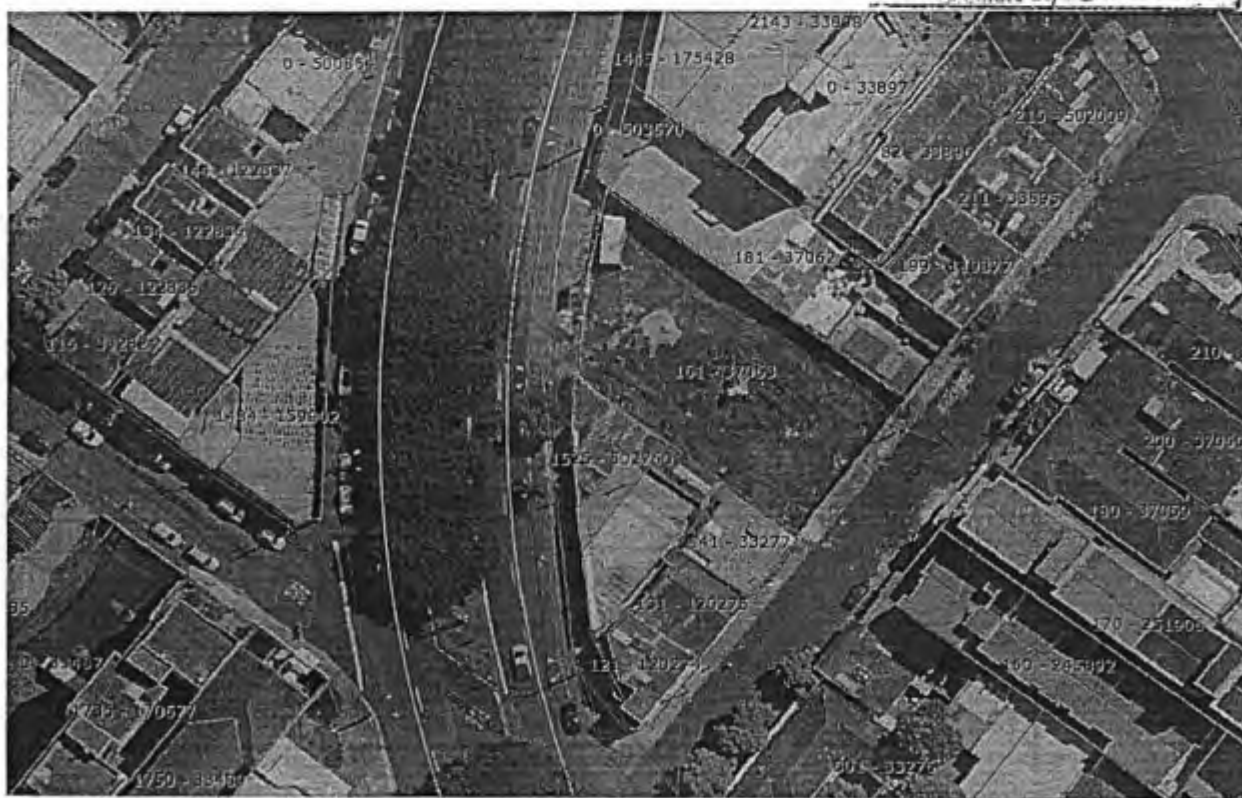


Figura 01 – Identificação do imóvel e seu cadastro municipal.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

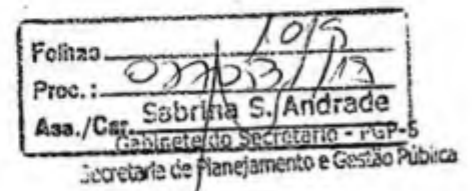
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 89/2019

I - OBJETO

O presente Laudo de Avaliação nº. 89/2019 é referente ao:			
Processo:	02.2019.009514-4		
Requerido por:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
Endereço:	AV. TREZE DE MAIO		Bairro:
			JD PAULISTA
Sector:	LESTE	Subsector:	L-02
Cadastro Municipal do imóvel avaliando:	502.760	Matrícula do imóvel avaliando:	176.280
Proprietário do imóvel:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
OBS.:			
DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:			16/05/2019
CÓDIGO DE CONTROLE:			2332/2019
Valor venal total do lote avaliado:			R\$ 38.364,97
Valor venal total da(s) edificação (ões) no terreno avaliado:			
Valor venal total do imóvel avaliado:			R\$ 38.364,97
OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL			
Área Total do terreno avaliado conforme Matrícula do imóvel:			82,96 m ²
Área edificada no terreno avaliado:			-
Testada do lote avaliado (medido na via do endereço principal):			17,24 m
Proximidades do imóvel avaliado:			





Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 89/2019

II - OBJETIVO

O presente Laudo está destinado a avaliação do lote, de propriedade do PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO para fins de DETERMINAÇÃO DE VALOR DE MERCADO.

METODOLOGIA

O trabalho obedeceu às técnicas e diretrizes da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) - NBR 14653-1 – Parte 1: Procedimentos gerais e 14.653-2 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos.

Os dados numéricos referentes às dimensões e áreas consideradas nos cálculos e aceitas como corretas foram obtidos de plantas e documentos fornecidos pelo proprietário do imóvel e cadastro da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto constantes do **Processo nº 02.2019.009514-4**.

Foram utilizados o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado e o Tratamento Científico dos Dados através de Inferência Estatística, objetivando atender as recomendações contidas na ABNT NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2.

Através desta amostra foram determinadas as variáveis relevantes para retratar o comportamento do mercado e assim a tendência de formação dos preços dos terrenos na região avaliada.

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m ²	sim
Distancia ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distancia ao polo valorizante mais próximo	sim
Polo Valorizante	Texto			sim
Setor Urbano	Numérica	Proxy	Variável de macrolocalização	sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m ²)	sim

E com base nos princípios acima e nos elementos caracterizadores dos dados amostrais relacionados, foi investigado, com a ajuda do programa SisDEA – Modelagem de Dados, o modelo matemático (equação de regressão) que representa os valores de venda do terreno na região.

A determinação do modelo matemático pressupõe a representação simplificada das propriedades e do comportamento do mercado. Assim, o valor unitário de venda do terreno residencial e misto na região avaliada, pode ser obtido pelo seguinte modelo matemático (equação de regressão), de acordo com cálculos procedidos:

Valor Unitário do Terreno Avaliando – VTA

Vutpa = RS 488,42/ m²

Valor Total do Terreno Avaliando – VTA

Assim, o valor atual total de venda de mercado do terreno avaliando será:

Folhas	10/10
Procedido	02/02/19
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. 89/2019

ÁREA TOTAL DO LOTE	82,96 m ²
VALOR UNITÁRIO	R\$ 488,42/m ²
VALOR TOTAL	R\$ 40.519,32 - Quarenta mil e quinhentos e dezenove reais e trinta e dois centavos

Valor Total do Terreno Avaliando – VTA

Assim, o valor atual total de venda de mercado do terreno avaliando será:

$$VTA = At \times Vutpa$$

$$VTA = 82,96 \times R\$ 488,42$$

VTA = R\$ 40.519,32 - Quarenta mil e quinhentos e dezenove reais e trinta e dois centavos

CONCLUSÃO

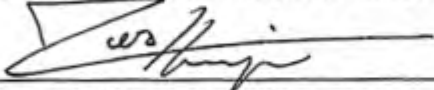
O valor do imóvel avaliando, em 16/05/2019, localizado na AV. TREZE DE MAIO, loteamento JD PAULISTA, setor LESTE, em Ribeirão Preto, **R\$ 40.519,32 - Quarenta mil e quinhentos e dezenove reais e trinta e dois centavos.**

III - ENCERRAMENTO

O presente laudo possui 12 folhas impressas de um só lado, todas rubricadas e a última datada e assinada.

Ribeirão Preto, 16/05/2019.

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto.


Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA

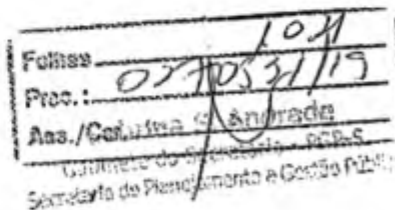
CREA nº 5061398010


Eng. Civil JORGE ALBERTO PELLEGRINI ARMENIO

CREA nº 5061770401

Arq. Urb. JOSÉ ANTONIO LANCHOTI

CAU nº A15941-7





Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 89/2019

ANEXOS

1. **AMOSTRAS:** para a aplicação da inferência estatística foi obtido uma amostra significativa de dados. Neste trabalho de avaliação foram selecionados 124 elementos de pesquisa de dados de lotes de terrenos à venda ou vendidos na região circunvizinha ao imóvel avaliando, cujas características principais encontram-se relacionadas abaixo:

Bairro	Endereço	Área total (m ²)	Distância ao polo valorizante (km)	Polo Valorizante	Setor Urbano	Valor Unitário (R\$/m ²)	
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 Rocci	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 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 Eliseos	Rua Silveira Martins	300	2,52	Centro/Catedral	3	360
28	Jd Recreio	Rua Favela	450	5,16	Centro/Catedral	2	370
29	Jd Iara	Rua Emílio Grife	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 Favela	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	1375	2,65	Centro/Catedral	4	408
41	Jd Salgado Filho	Rua Monte Alto	830	6,66	Centro/Catedral	0	409,09
42	Vila Elisa	Rua Santos	2400	4,98	Centro/Catedral	2	410,29
43	Vila Elisa	Rua Barretos	2400	4,88	Centro/Catedral	2	410,29
44	Vila Brasil	Rua Santa Rosa	2400	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, prdx. Av. Presidente Vargas	300	1,7	Centro/Catedral	4	420
48	Pq Industrial Lagoinha	Rua Francisco Caetano Gafa	556	4,95	Centro/Catedral	3	420,85
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 Montefelro	320	6,04	Centro/Catedral	2	464,06
56	Monte Alegre	Rua Noac 564	540	3,5	Centro/Catedral	0	466,67

[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. 89/2019

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 Nloac	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	Pianalto 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	Pianalto 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 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	Pianalto 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 Jacarei	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 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	Pianalto 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	300	2,21	Centro/Catedral	3	977,91
108	Centro	Rua Amador Bueno	286	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 Vetri	355	3,55	Centro/Catedral	3	1017,28
111	Ipiranga	Rua Itapicurus	469	4,69	Centro/Catedral	1	1032,79
112	Centro	Avenida Francisco Junqueira	221	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 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 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. 89/2019

2. Relatório Estatístico - Regressão Linear

- 1) **Modelo:**
 • PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO
- 2) **Data de referência:**
 • segunda-feira, 13 de maio de 2019
- 3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	124
Dados utilizados no modelo:	88

4) Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,7101713 / 0,7768626
Coefficiente de determinação:	0,5043433
Fisher - Snedecor:	28,49
Significância do modelo (%):	0,01

5) Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	64%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	93%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	97%

6) Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	2
% de outliers:	2,27%

7) Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	6,157	3	2,052	28,491
Não Explicada	6,051	84	0,072	
Total	12,207	87		

8) Equação de regressão:

$\ln(\text{Valor unitário}) = +5,828147699 + 0,0001762736381 * \text{Área total} + 0,6183718648 / \text{Distancia ao polo valorizante} + 0,06297541919 * \text{Setor Urbano}$

• Função estimativa (moda):

$\text{Valor unitário} = +316,1184613 * e^{(+0,0001762736381 * \text{Área total})} * e^{(+0,6183718648 / \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(+0,06297541919 * \text{Setor Urbano})}$

• Função estimativa (mediana):

$\text{Valor unitário} = +339,7288157 * e^{(+0,0001762736381 * \text{Área total})} * e^{(+0,6183718648 / \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(+0,06297541919 * \text{Setor Urbano})}$

• Função estimativa (média):

$\text{Valor unitário} = +352,1872651 * e^{(+0,0001762736381 * \text{Área total})} * e^{(+0,6183718648 / \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(+0,06297541919 * \text{Setor Urbano})}$

Folhas: 10/14
 Proc.: 07403/13
 Ass./Co.: 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. 89/2019

9) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t/Obs:	Sig.(%)
Área total	x	2,42	1,78
Distancia ao polo valorizante	1/x	6,45	0,01
Setor Urbano	x	1,88	6,39
Valor unitário	ln(y)	64,95	0,01

10) **Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Distancia ao polo valorizante	0,19	0,03
Setor Urbano	-0,02	0,17
Valor unitário	0,29	0,26

Correlações parciais para Distancia ao polo valorizante	Isoladas	Influência
Setor Urbano	0,44	0,25
Valor unitário	0,67	0,58

Correlações parciais para Setor Urbano	Isoladas	Influência
Valor unitário	0,41	0,20

Folha 10X
Proc.: 027053413
Ass./Car. Sebrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - PGPS
Secretaria de Planejamento e Gestão Púb.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

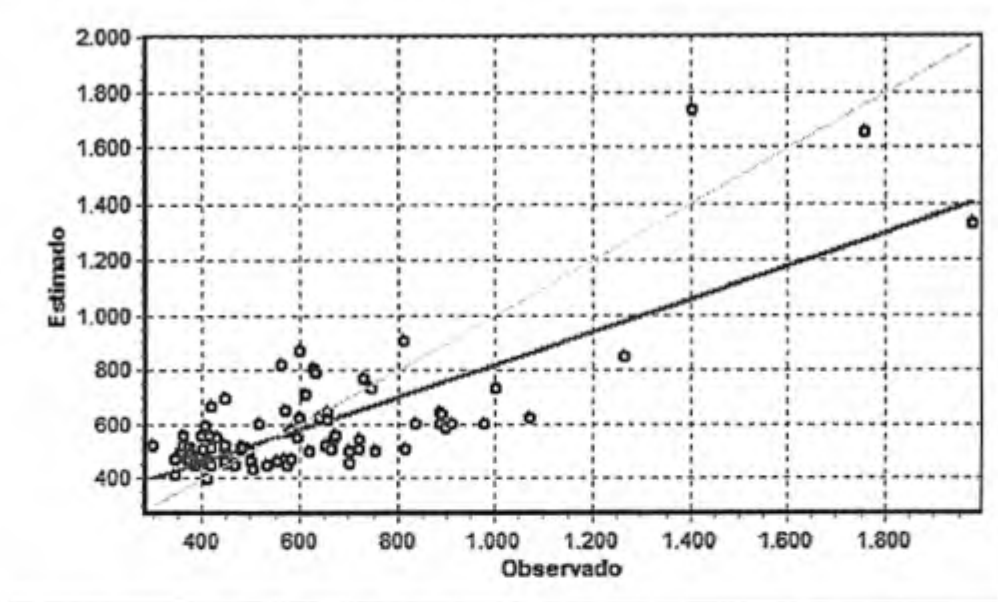
Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

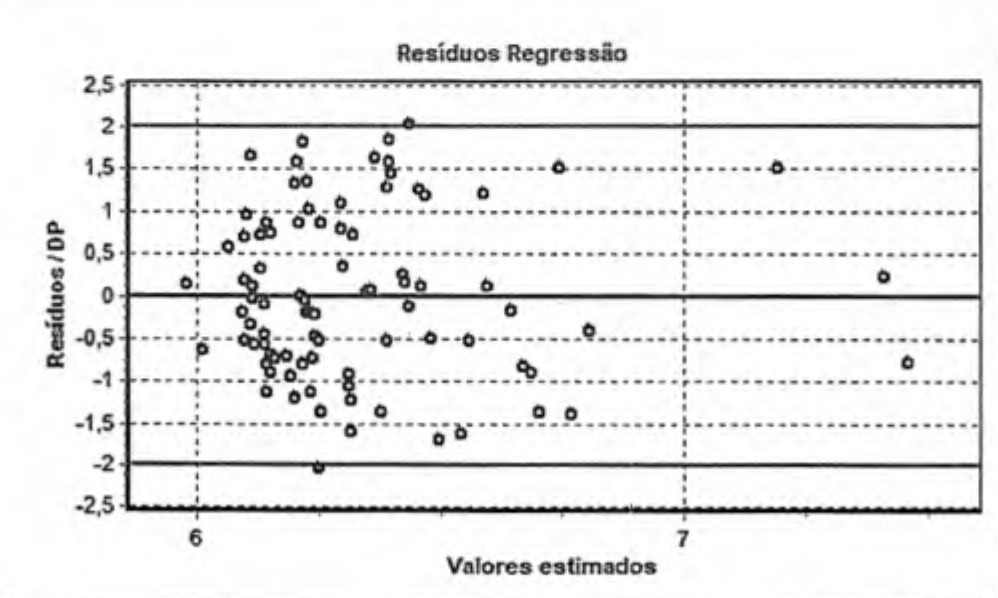
Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 89/2019

4. Gráfico de Aderência - Regressão Linear



5. Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Feito em 10/11/19
Por: 0220581/13
Ass./Car. Sabrina S. Andrade
Cabinete de 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. 89/2019

Modelo:

PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO

Data de Referência:

segunda-feira, 18 de junho de 2019

Informações Complementares: VALOR DE MERCADO

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 300,00
- Distancia ao polo valorizante = 3,20
- Setor Urbano = 3,00

- Bairro = JD PAULISTA
- Endereço = AV. TREZE DE MAIO 82,96
- Polo Valorizante = Centro/Catedral

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

•Valor Unitário

- Mínimo (5,32%) = 462,45
- Médio = 488,42
- Máximo (5,61%) = 515,84

•Valor Total

- Mínimo = 138.735,41
- Médio = 146.524,66
- Máximo = 154.751,24

•Intervalo Predição

- Mínimo = 103.229,95
- Máximo = 207.977,22
- Mínimo (29,55%) = 344,10
- Máximo (41,94%) = 693,26

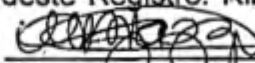
• Campo de Arbítrio

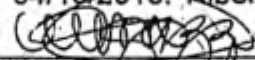
- RL Mínimo = 415,15
- RL Máximo = 561,68

Folha	1038
Proc.	0770537/19
Ass./Car.	Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - PGP-5	
Secretaria de Planejamento e Gestão Púb...	

IMÓVEL: Terreno resultante do desdobro do lote nº 6 (seis) da quadra nº 56 (cinquenta-e seis) do loteamento denominado Vila Paulista, nesta cidade, situado na Avenida Treze de Maio, medindo e confrontando-se: 17,24 metros com a Avenida Treze de Maio; 11,00 metros com os lotes nºs 9 e 10, de propriedade de Carlos Tarcizio Zanforlin e outros (matrícula nº 75.258); e 14,00 metros com parte do lote nº 7, de propriedade de Ismael Hugo Zipilivan (matrícula nº 14.440), perfazendo a área total de 82,96 metros quadrados; cadastrado na municipalidade local, em área maior, sob nº 502.760.

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE RIBEIRÃO PRETO, inscrita no CNPJ sob nº 56.024.581/0001-56, com sede na Praça Barão do Rio Branco, s/nº, nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR: R.1/42066, de 28/05/1986, deste Registro. Ribeirão Preto, SP, 20 de dezembro de 2016. Mariana Bolliger Maniglia Lagazzi , oficiala substituta.

AV.1/176280 - Prenotação nº 433.188, de 25/11/2016. A presente matrícula foi aberta a requerimento da proprietária, datado de 26/10/2016, em virtude do desdobro aprovado pela municipalidade local, nos termos do processo nº 02-2012-018077-0, conforme se verifica da certidão nº 1604/2016, datada de 04/10/2016. Ribeirão Preto, SP, 20 de dezembro de 2016. Mariana Bolliger Maniglia Lagazzi , oficiala substituta.

 Segundo Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto

Certifico e dou fé que esta certidão reproduz os atos da matrícula nº 176280; 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, 14 de março de 2019.

Selo digital: 112490303000000008040119B.

Eu , Daniel Martins Rocha, escrevente autorizado, assino.

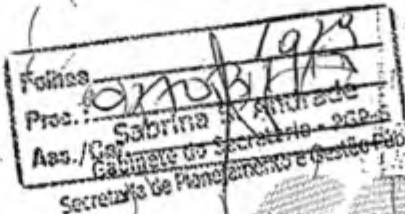
Ultimo ato - 1

Emolumentos R\$31,68	Estado R\$0,00	Sec. Faz. R\$0,00	 Protocolo 684398
Sinoreg R\$0,00	Trib. Jça. R\$0,00	Município R\$0,00	
MP: R\$0,00		Total: R\$ 31,68	

14/03/2019

Avenida Antônio Diederichsen, 400, Jardim América, CEP: 14020-250 Tel. (16) 2111-9200

775
02-19 9514-4


Folha: 1929
Proc.: 02001114
Ass./Car.: Sabrina K. Antunes
Gabinete do Secretário - 262-6
Secretaria de Planejamento e Controle

Andre



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
Estado de São Paulo
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública
Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

cad. 500.804

LAUDO DE AVALIAÇÃO 93/2019

Local: Travessa Felipe Camarão, Loteamento: VILA LIBERDADE
Setor: OESTE - Subsetor: O-01

Folhas	1060
Proc.:	027037/19
Ass./Cat.	Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - PGP-5	
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública	

JS *M*



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 93/2019

RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Nº 93/2019	
OBJETO	AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS	
OBJETIVO	DETERMINAÇÃO DE VALOR DE MERCADO	
SOLICITANTE	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO	
LOCALIZAÇÃO	Travessa Felipe Camarão	
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 125.922,60 - Cento e vinte e cinco mil e novecentos e vinte e dois reais e sessenta centavos	
DATA DA AVALIAÇÃO	18/06/2019	Folhas: 10/11 Proc.: 0271083115 Ass./Car: Sabrina S. Antunes Secretaria de Planejamento e Gestão Pública



Figura 01 – Identificação do imóvel e seu cadastro municipal.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 93/2019

I - OBJETO

O presente Laudo de Avaliação nº. 93/2019 é referente ao:			
Processo:	02.2019.009514-4		
Requerido por:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
Endereço:	Travessa Felipe Camarão	Bairro:	
		VILA LIBERDADE	
Setor:	OESTE	Subsetor:	O-01
Cadastro Municipal do imóvel avaliando:	500.804	Matrícula do imóvel avaliando:	Tr. 82766
Proprietário do imóvel:	PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO		
OBS.:			
DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:	18/06/2019		
CÓDIGO DE CONTROLE:	2337/2019		
Valor venal total do lote avaliando:	R\$ 118.403,04		
Valor venal total da(s) edificação (ões) no terreno avaliando:			
Valor venal total do imóvel avaliando:	R\$ 118.403,04		
OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL			
Área Total do terreno avaliando conforme Matrícula do imóvel:	243 m ²		
Área edificada no terreno avaliando:	-		
Testada do lote avaliando (medido na via do endereço principal):	9 m		
Proximidades do imóvel avaliando:			

Folhas: 1067
Proc.: 027032/19
Ass./Car: Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - PEP-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. 93/2019

II - OBJETIVO

O presente Laudo está destinado a avaliação do lote, de propriedade do PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO para fins de DETERMINAÇÃO DE VALOR DE MERCADO.

METODOLOGIA

O trabalho obedeceu às técnicas e diretrizes da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) - NBR 14653-1 – Parte 1: Procedimentos gerais e 14.653-2 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos.

Os dados numéricos referentes às dimensões e áreas consideradas nos cálculos e aceitas como corretas foram obtidos de plantas e documentos fornecidos pelo proprietário do imóvel e cadastro da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto constantes do **Processo nº 02.2019.009514-4**.

Foram utilizados o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado e o Tratamento Científico dos Dados através de Inferência Estatística, objetivando atender as recomendações contidas na ABNT NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2.

Através desta amostra foram determinadas as variáveis relevantes para retratar o comportamento do mercado e assim a tendência de formação dos preços dos terrenos na região avaliada.

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m ²	sim
Distancia ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distancia ao polo valorizante mais próximo	sim
Polo Valorizante	Texto			sim
Setor Urbano	Numérica	Proxy	Variável de macrolocalização	sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m ²)	sim

E com base nos princípios acima e nos elementos caracterizadores dos dados amostrais relacionados, foi investigado, com a ajuda do programa SisDEA – Modelagem de Dados, o modelo matemático (equação de regressão) que representa os valores de venda do terreno na região.

A determinação do modelo matemático pressupõe a representação simplificada das propriedades e do comportamento do mercado. Assim, o valor unitário de venda do terreno residencial e misto na região avaliada, pode ser obtido pelo seguinte modelo matemático (equação de regressão), de acordo com cálculos procedidos:

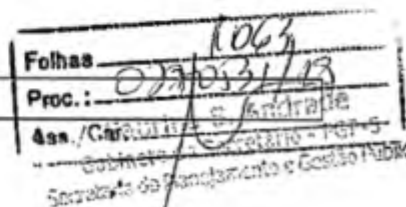
Valor Unitário do Terreno Avaliando – VTA

Vutpa = R\$ 518,20/ m²

Valor Total do Terreno Avaliando – VTA

Assim, o valor atual total de venda de mercado do terreno avaliando será:

ÁREA TOTAL DO LOTE	243 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. 93/2019

VALOR UNITÁRIO	R\$ 518,20/m ²
VALOR TOTAL	R\$ 125.922,60 - Cento e vinte e cinco mil e novecentos e vinte e dois reais e sessenta centavos

Valor Total do Terreno Avaliando – VTA

Assim, o valor atual total de venda de mercado do terreno avaliando será:

$VTA = At \times Vutpa$

$VTA = 243 \times R\$ 518,20$

VTA = R\$ 125.922,60 - Cento e vinte e cinco mil e novecentos e vinte e dois reais e sessenta centavos

CONCLUSÃO

O valor do imóvel avaliando, em 18/06/2019, localizado na Travessa Felipe Camarão, loteamento VILA LIBERDADE, setor OESTE, em Ribeirão Preto, **R\$ 125.922,60 - Cento e vinte e cinco mil e novecentos e vinte e dois reais e sessenta centavos.**

III - ENCERRAMENTO

O presente laudo possui 12 folhas impressas de um só lado, todas rubricadas e a última datada e assinada.

Ribeirão Preto, 18/06/2019.

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto.

Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA

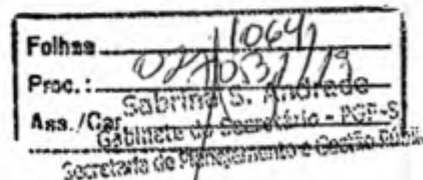
CREA nº 5061398010

Eng. Civil JORGE ALBERTO PELLEGRINI ARMENIO

CREA nº 5061770401

Arq. Urb. JOSÉ ANTONIO LANCHOTI

CAU nº A15941-7





Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
Estado de São Paulo
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública
Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 93/2019

ANEXOS

1. **AMOSTRAS:** para a aplicação da inferência estatística foi obtido uma amostra significativa de dados. Neste trabalho de avaliação foram selecionados 124 elementos de pesquisa de dados de lotes de terrenos à venda ou vendidos na região circunvizinha ao imóvel avaliando, cujas características principais encontram-se relacionadas abaixo:

Bairro	Endereço	Área total (m ²)	Distância ao polo valorizante (km)	Polo Valorizante	Setor Urbano	Valor unitário (R\$/m ²)	
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 Emilio Grte	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 Baldin	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 Alfaiate,35	738	6,29	Centro/Catedral	2	400,68
39	Pq Industrial Legoinha	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 Legoinha	Rua Francisco Caetano Gaia	556	4,96	Centro/Catedral	3	420,86
49	Ipiranga	Rua Tabatinga	1692	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 Niloac	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 Montefelro	320	6,04	Centro/Catedral	2	464,06
56	Monte Alegre	Rua Noac 564	540	3,5	Centro/Catedral	0	466,67



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
Estado de São Paulo
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública
Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 93/2019

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 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	723,75
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 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	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	352,2	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	1.69	1,69	Centro/Catedral	3	1002,57
110	Vila Ana Maria	Rua Ercole Verri	355	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	3,37	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. 93/2019

2. Relatório Estatístico - Regressão Linear

- 1) **Modelo:**
 - PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO
- 2) **Data de referência:**
 - segunda-feira, 13 de maio de 2019
- 3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	124
Dados utilizados no modelo:	88

4) Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,7101713 / 0,7768626
Coefficiente de determinação:	0,5043433
Fisher - Snedecor:	28,49
Significância do modelo (%):	0,01

5) Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	64%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	93%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	97%

6) Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	2
% de outliers:	2,27%

7) Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	6,157	3	2,052	28,491
Não Explicada	6,051	84	0,072	
Total	12,207	87		

8) Equação de regressão:

$\ln(\text{Valor unitário}) = +5,828147699 + 0,0001762736381 * \text{Área total} + 0,6183718648 / \text{Distancia ao polo valorizante} + 0,06297541919 * \text{Setor Urbano}$

• Função estimativa (moda):

$\text{Valor unitário} = +316,1184613 * e^{(+0,0001762736381 * \text{Área total})} * e^{(+0,6183718648 / \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(+0,06297541919 * \text{Setor Urbano})}$

• Função estimativa (mediana):

$\text{Valor unitário} = +339,7288157 * e^{(+0,0001762736381 * \text{Área total})} * e^{(+0,6183718648 / \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(+0,06297541919 * \text{Setor Urbano})}$

• Função estimativa (média):

$\text{Valor unitário} = +352,1872651 * e^{(+0,0001762736381 * \text{Área total})} * e^{(+0,6183718648 / \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(+0,06297541919 * \text{Setor Urbano})}$

Folhas: 106 X
Proc.: 02/03/19
Ass./Car. Sabrina S. Andrade
Chefe de Gabinete da Secretaria - 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. 93/2019

9) Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig. (%)
Área total	x	2,42	1,78
Distância ao polo valorizante	1/x	6,45	0,01
Setor Urbano	x	1,88	6,39
Valor unitário	ln(y)	64,95	0,01

10) Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Distância ao polo valorizante	0,19	0,03
Setor Urbano	-0,02	0,17
Valor unitário	0,29	0,26

Correlações parciais para Distância ao polo valorizante	Isoladas	Influência
Setor Urbano	0,44	0,25
Valor unitário	0,67	0,58

Correlações parciais para Setor Urbano	Isoladas	Influência
Valor unitário	0,41	0,20

Folhas 1068
Proc.: 0270531/19
Ass.: Sabrina S. Andrade
Gênera 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. 93/2019

3. Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	3
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	2
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	17
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				III

1007

Folhas: _____
Proc.: _____
Ass./Car.: _____



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

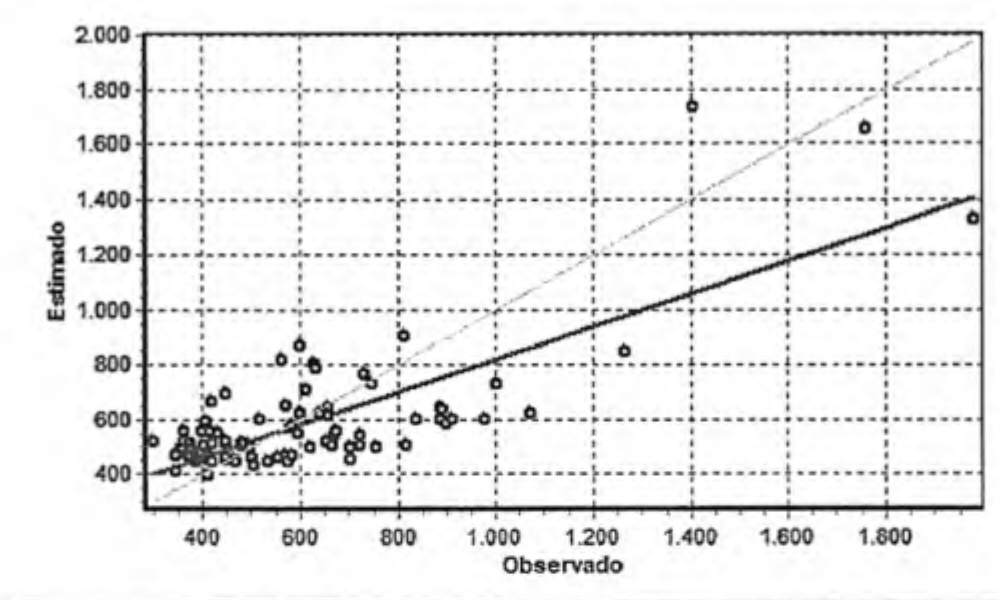
Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

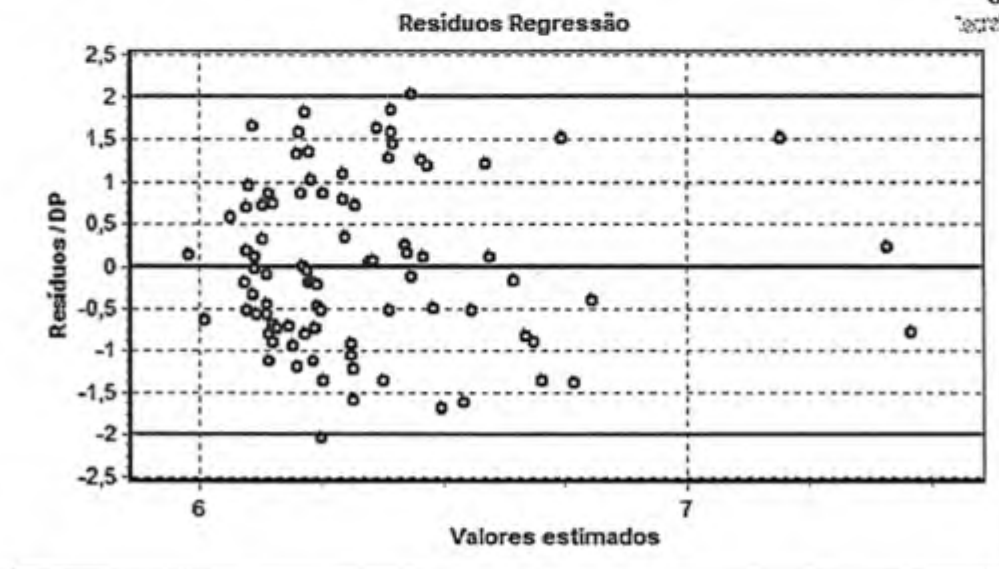
Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 93/2019

4. Gráfico de Aderência - Regressão Linear



5. Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Folhas 1070
Proc.: 024231/19
Ass./Ca. Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - PGR
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. 93/2019

Modelo:

PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO

Data de Referência:

segunda-feira, 13 de maio de 2019

Informações Complementares: REVISÃO DO VALOR VENAL

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 243,00
- Distancia ao polo valorizante = 1,90
- Setor Urbano = 2,00

- Bairro = VILA LIBERDADE
- Endereço = Travessa Felipe camarão
- Polo Valorizante = Centro/Catedral

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

•Valor Unitário

- Mínimo (5,97%) = 487,26
- Médio = 518,20
- Máximo (6,35%) = 551,11

•Valor Total

- Mínimo = 118.403,04
- Médio = 125.922,60
- Máximo = 133.919,71

•Intervalo Predição

- Mínimo = 88.613,30
- Máximo = 178.940,41
- Mínimo (29,63%) = 364,66
- Máximo (42,10%) = 736,38

• Campo de Arbítrio

- RL Mínimo = 440,47
- RL Máximo = 595,93

Folha	1016
Proc.:	027003/19
Ass.:	Sabrina S. Andrade
Gabinete do Secretário - PGP-S	
Secretaria de Planejamento e Gestão Públi...	

Folhas 02/19
proc. 02/19
Ass. Secretária

MATRÍCULA 162.920

FICHA 01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

Ribeirão Preto, 24 de agosto de 2015.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

IMÓVEL: Travessa Felipe Camarão nº 34 - Vila Liberdade.
 Um prédio situado neste município, na travessa Felipe Camarão nº 34, com seu respectivo terreno, constituído pelo lote nº 10 da quadra nº 03 da Vila Liberdade, medindo 9,00 metros de frente, igual medida na linha dos fundos, por 27,00 metros medidos da frente aos fundos de ambos os lados, perfazendo uma área total de 243,00 metros quadrados, confrontando do lado direito de quem da travessa olha o imóvel com o prédio nº 22 da travessa Felipe Camarão, com o prédio nº 544 da rua Guataparã e com parte do prédio nº 80 da rua Vitória - esquina com a rua Guataparã nº 516; na linha do fundo com o prédio nº 58 da rua Vitória, e do outro lado com o prédio nº 40 da travessa Felipe Camarão, delimitado pelas: travessa Felipe Camarão, rua Felipe Camarão, rua Vitória e rua Guataparã.
CADASTRO MUNICIPAL: 500.804.
PROPRIETÁRIO: DURVAL DE SOUZA VALENTE, CPF/MF nº 343.689.578-49, proprietário, residente em Sertãozinho/SP.
REGISTRO ANTERIOR: Transcrições nºs 82.241 (livro 3-BF, fls. 212) de 30 de abril de 1975 e 82.766 (livro 3-BE, fls. 253) de 06 de junho de 1975. Matrícula aberta por escritura pública de desapropriação amigável de 17 de agosto de 1981 (livro 419, fls. 97) lavrada pelo 1º Tabelião de Notas de Ribeirão Preto/SP.
 Ribeirão Preto, 24 de agosto de 2015 - (prenotação nº 396.123 de 03/08/2015).
 O Escrevente: _____, (José Luis Maranhã Alves).

Av.01/162.920 - TRANSPORTE DE USUFRUTO.
 Em 24 de agosto de 2015 - (prenotação nº 396.123 de 03/08/2015).
 Procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se gravado com usufruto em favor de JOSÉ DE SOUZA VALENTE, em conformidade com a inscrição nº 4.435, no livro 4-G, fls. 195.
 O Escrevente: _____, (José Luis Maranhã Alves).

Av.02/162.920 - CANCELAMENTO DE USUFRUTO.
 Em 24 de agosto de 2015 - (prenotação nº 396.123 de 03/08/2015).
 Por escritura pública de desapropriação amigável de 17 de agosto de 1981 (livro 419, fls. 97) lavrada pelo 1º Tabelião de Notas de Ribeirão Preto/SP, e cópia autenticada da certidão de óbito emitida em 26 de junho de 1981 pelo Oficial de Registro Civil do 3º Subdistrito de Ribeirão Preto/SP, livro C-20, fls. 7-V, sob nº de ordem 5.454, procede-se a presente averbação para constar o CANCELAMENTO DO USUFRUTO inscrito sob nº 4.435, no livro 4-G, fls. 195, transportado para a averbação nº 1 desta matrícula, em virtude do óbito do usufrutuário JOSÉ DE SOUZA VALENTE, ocorrido em 20/06/1981. Valor venal proporcional: R\$ 43.250,60.
 O Escrevente: _____, (José Luis Maranhã Alves).

(segue no verso)

Folhas 10/12
 Proc. 02/19/15
 Ass. Sabrina S. Andrade
 Gabinete do Secretário - PGE-5
 Secretária de Planejamento e Gestão - PGE



MATRÍCULA

162.920

FICHA

01

Verso

Av.03/162.920 - NOME DE CONJUGE E QUALIFICAÇÕES.

Em 24 de agosto de 2015- (prenotação nº 396.123 de 03/08/2015).

Por escritura pública mencionada na Av.2, cópia autenticada da certidão de casamento emitida em 14 de agosto de 2015 pelo Oficial de Registro Civil de Sertãozinho/SP, matrícula 1163430155 1952 2 00007 005 0000527 95, procede-se a presente averbação para constar que **DURVAL DE SOUZA VALENTE** é brasileiro, proprietário, portador do RG nº 8.143.314-SSP/SP e do CPF/MF nº 343.689.578-49, casado pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da lei nº 6.515/77, com **ANTONIA SCARONI DE SOUZA VALENTE**, brasileira, do lar, portadora do RG nº 12.284.491-SSP/SP e do CPF/MF nº 343.689.578-49, residentes e domiciliados neste município, na rua José Leal nº 1.047.

O Escrevente: _____ (José Luis Maranhá Alves).

R.04/162.920 - DESAPROPRIAÇÃO.

Em 24 de agosto de 2015- (prenotação nº 396.123 de 03/08/2015).

Por escritura pública mencionada na Av.2, procede-se o presente registro para constar que **DURVAL DE SOUZA VALENTE** e sua mulher **ANTONIA SCARONI DE SOUZA VALENTE**, já qualificados, **TRANSMITIRAM A TÍTULO DE DESAPROPRIAÇÃO** a favor do **MUNICÍPIO DE RIBEIRÃO PRETO**, inscrito no CNPJ/MF nº 56.024.581/0001-56, com sede neste município, na praça Barão do Rio Branco, s/nº, o imóvel objeto da presente matrícula pelo valor de Cr\$ 502.200,00 (quinhentos e dois mil e duzentos cruzeiros). Valor fiscal: R\$ 129.751,79.

O Escrevente: _____ (José Luis Maranhá Alves).

Pedido de Certidão nº: 662276

CERTIDÃO

CERTIFICO E DOU FE, que a presente certidão, em todo teor, reproduz todos os atos relativos a ónus e alienações referentes à matrícula nº 162920 e, ainda, que a mesma foi extraída por meio reprográfico, nos termos do artigo 1º, parágrafo 1º de Lei nº 6.015/73, relatando os fatos jurídicos até o último ato acima e até o dia 03 anterior a esta data.

Ribeirão Preto-SP, 13/08/2015 - 13:46:37

Thales Payan - Escrevente
 Elvethon Cesar Lima - Escrevente
 Aparecida Albino Nunes - Escrevente
 Calmeniucl Mafra Terra - Escrevente

Oficial	Estado	S. Faz	Reg CMI	Trib.Just	MP	ISSQN	Serventias	Total
R\$ 31,68	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 31,68

Selo Digital nº [1114353C3AP00032232DB197] - Para consultar o selo digital acesse: <https://selodigital.jsp.jus.br>

PARA LAVRATURA DE ESCRITURAS ESTA CERTIDÃO É VALIDA POR 30 DIAS (NSCGJSP, XIV, 12, "A").

