



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

Camara Municipal de Ribeirao Preto



Protocolo Geral nº 9028/2018
Data: 03/05/2018 Horário: 16:10
Administrativo -

Ribeirão Preto, 03 de maio de 2018.

Of. n.º 1.894/2.018-CM

Senhor Presidente,

Tem o presente a finalidade de encaminhar as avaliações de áreas constantes do Projeto de Lei Complementar nº 23/2018, que: **“AUTORIZA O PODER EXECUTIVO MUNICIPAL A ALIENAR ÁREAS DE TERRAS DE SUA PROPRIEDADE AO FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR, ADMINISTRADO PELA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL E A RECEBER DA COMPANHIA HABITACIONAL REGIONAL DE RIBEIRÃO PRETO - COHAB-RP, ÁREA DE SUA PROPRIEDADE EM DAÇÃO EM PAGAMENTO, PARA VIABILIZAR EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”**, encaminhado através do **Ofício nº 1.782/2018-C.M.**, de autoria do Executivo Municipal, para votação nos termos do artigo 42 da LOMRP, devendo tais avaliações acompanhar os demais documentos enviados juntamente com o referido projeto.

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

Atenciosamente.


NICANOR LOPES

Secretário Municipal da Casa Civil

À SUA EXCELÊNCIA

IGOR OLIVEIRA

DD. PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

N E S T A

PROJUR - Procuradoria Jurídica
Requerente

D. Téc- Diretoria Técnica
Requerida

**ÁREAS DE PROPRIEDADE DA
COHAB/RP.**
Objeto

LAUDO TÉCNICO AVALIATÓRIO
DE BENS IMOVEIS

RESUMO DA AVALIAÇÃO:

Processo:	PRO 60 0001009/2017 Diretoria Técnica
Requerente:	Presidência
Requerida:	Diretoria Técnica
Objetivo:	Determinação do justo valor de mercado de imóveis tipo áreas urbanizadas.
Metodologia:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
Tratamento dos Dados:	Tratamento Científico — Inferência Estatística
Especificação:	Grau de Fundamentação: III Grau de Precisão: II
Valor da Avaliação:	
1. Área "R"; — 18.476,98 m ² - Jd. Adelino Simioni:	= RS 6.286.422,91

I. PRELIMINARES:

- 1.1. O OBJETIVO deste trabalho é a realização de exame técnico pericial para determinar o justo valor de mercado de um imóvel tipo área/lote;
- 1.2. O OBJETO da avaliação são as áreas urbanizadas de propriedade da COHAB/RP que compõem os Edital de Chamamento Nº 04/2017, conforme discriminados e identificados no “Quadro Resumo - Descrições dos Imóveis Avaliandos”.
- 1.3. Este Laudo Técnico Avaliatório segue os preceitos emanados das Normas Brasileiras para Avaliação de Bens, da ABNT, especificamente da “NBR-14.653-1 - Procedimentos Gerais” e da “NBR-14.653-2 - Avaliação de Imóveis Urbanos” e da Norma Para Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE - 2011;
- 1.4. Na elaboração deste Laudo Pericial, também foram obedecidos os critérios e recomendações apresentados nos trabalhos técnicos publicados pelo IBAPE — Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

2. METODOLOGIA EMPREGADA:

Para o presente trabalho, elegeu-se o *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado* consoante previsto na ABNT NBR 14.653-1-2001 - Avaliação de Bens — Procedimentos Gerais e na ABNT NBR 14.653-2-2004 — Avaliação de Imóveis Urbanos.

A avaliação terá por base as recomendações e parâmetros de cálculo preconizados pelas seguintes normas, atualmente em vigor: Norma Brasileira para Avaliações de Bens – NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2 - Avaliação de Imóveis Urbanos, Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP -2011.

Na avaliação de imóveis devem ser considerados a sua finalidade, a sua característica construtiva, a sua dimensão, localização, topografia, urbanização e situação de ocupação.

Para atender ao solicitado, este técnico fará a avaliação das áreas/lotes em seu estado atual, no valor de mercado, independentemente do histórico. A avaliação do imóvel será pelo *“método comparativo de mercado”*. Isto é, inicialmente, devem ser determinados os custos unitários por metro quadrado dos vários tipos e padrões de imóveis pesquisados, dividindo-se o custo total de cada imóvel, com situações e condições similares, pela sua área total. Tais preços unitários, básicos, são obtidos por pesquisa do próprio avaliador no mercado imobiliário.

Para tanto, foram realizadas pesquisas nas regiões, objetivando o levantamento de elementos comparativos, ou seja, de imóveis similares à venda na mesma região geoeconômica na qual se localiza o imóvel objeto da avaliação visando a determinação dos valores de mercado.

3. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS:

3.1 Período da Pesquisa:

A pesquisa dos valores foi efetuada no período de Março/2018.

3.2 Tratamento de Dados:

Para o presente caso, foi utilizado o “Tratamento Científico”, conforme item 8.2.1.1 da ABNT - NBR 14.653-2-2011 – Avaliação de Imóveis Urbanos, com aplicação da Inferência Estatística (Regressão Múltipla) através do programa SISDEA.

Foram coletados 50 elementos na região circunvizinha do imóvel avaliando, dos quais 49 foram utilizados no modelo de inferência para determinação do valor de mercado do imóvel.

Foi admitido que pudessem ter influência nos preços unitários do imóvel (valor/m² - Variável Dependente) as seguintes características (ou variáveis independentes):

Valor unitário: variável dependente - valor do m² do imóvel em pesquisas de mercado;

Localização: variável quantitativa, diminuindo o valor unitário quanto maior a distância ao polo valorizante;

Topografia: variável quantitativa para diferenciar o valor unitário em razão dos declives/aclives dos diversos elementos amostrais.

<i>Valor Unitário do Terreno Avaliando – Vuta</i>
Valor m ² = 22,1649 * Amostra (terreno) m ² ^ 0,1235

<i>Variáveis</i>	<i>Mínimo</i>	<i>Máximo</i>	<i>Avaliando</i>
Descrição do terreno (m ²)	368,00	677,00	485,00


<i>Estimativa</i>	<i>Intervalo de Confiança de 80%</i>		
	<i>Inferior</i>	<i>Central</i>	<i>Superior</i>
Moda	268,51	336,18	420,89
Mediana	322,37	411,97	501,57
Média	364,27	456,02	547,77

<i>Estimativa</i>	<i>Campo de Arbitrio</i>		
	<i>Inferior</i>	<i>Central</i>	<i>Superior</i>
Moda	285,75	336,18	386,60
Mediana	350,17	411,97	473,76
Média	387,62	456,02	524,42

4. CONCLUSÃO:

Para os imóveis avaliados após as pesquisas necessárias e os cálculos apropriados fundamentados na NBR-14.653-2 e a metodologia demonstrada no corpo deste Laudo Técnico avaliatório, concluímos que:

Os imóveis de propriedades da COHAB/RP, objetos do Processo Administrativo PROC. 60 0001009/2017 - Diretoria Técnica, localizados em diversas regiões da cidade de Ribeirão Preto, conforme demonstrado e discriminados no “Quadro Resumo – Descrição dos Imóveis “Avaliados”, tem seus valores unitários dentro da estimativa mediana com o intervalo de confiança de 80%, compreendido na faixa de R\$ 322,37 a R\$ 501,57 por metro quadrado de área total, em função de suas características topográficas e de localização, já com o arredondamento em conformidade com a Alínea “a” do item 7.7.1 da NBR 14.653-1, para alienação “a vista”, e com referência ao mês de Março de 2018.



Eng. Paulo Cesar Labate
Responsável Técnico
CREA/SP nº 060.100.983-8

Quadro Resumo - Descrição dos Imóveis Avaliando

SEQ.	CADASTRO	MATRÍCULA	ENDEREÇO	Q	L	BAIRRO	ÁREA (m ²)	EDITAL DE CHAMAMENTO	SITUAÇÃO	FORMA	TEST PR	TEST 02	TEST 03	FACE	VALOR (m ³)	VALOR FINAL AVALIAÇÃO
1	146.738	123.820	R. Érico Veríssimo (Viz. Nerth)	R		Jardim Adelino Simoni	18.418,98	04/2017	Quadrá	Regular	130,00	121,03	120,97	3	840,23	R\$ 6.286.422,91
Valor Total (R\$)															R\$ 6.286.422,91	

PESQUISA IMOBILIÁRIA - PMRP - Março/2018								
ITEM	LOCALIZAÇÃO	BAIRRO	ÁREA (m²)	SITUAÇÃO	FORMA	VALOR (M²)	VALOR TOTAL (R\$)	
1	Av. Wanderley Taffo (Silis)	Quintino II	2.415,96	Esquina	Irregular	293,38	R\$ 708.794,34	
2	Rua Antonio Gabaldo	Conj. D. B. José Mielle	785,24	Esquina	Irregular	425,00	R\$ 333.727,00	
3	Av. João Batista Duarte	Conj. H. Valentina Figueiredo	378,29	Esquina	Irregular	485,00	R\$ 183.470,65	
4	Av. João Batista Duarte	Conj. H. Valentina Figueiredo	320,00	Meio Quad	Regular	485,00	R\$ 155.200,00	
5	Av. João Batista Duarte	Conj. H. Valentina Figueiredo	435,54	Esquina	Irregular	485,00	R\$ 211.236,90	
6	Rua Arlindo Machado Souza	Conj. H. Valentina Figueiredo	350,43	Esquina	Irregular	496,00	R\$ 173.813,28	
7	Rua Arlindo Machado Souza	Conj. H. Valentina Figueiredo	323,64	Esquina	Irregular	496,00	R\$ 160.525,44	
8	Rua Prof. José Luiz da Siqueira (Baco)	Conj. H. Valentina Figueiredo	355,34	Esquina	Irregular	493,00	R\$ 175.182,62	
9	Rua João Sperandio	Conj. H. Valentina Figueiredo	316,20	Esquina	Irregular	513,00	R\$ 162.210,60	
10	Rua Américo Gabaldo	Conj. D. B. José Mielle	570,00	Meio Quad	Regular	425,00	R\$ 242.250,00	
11	Rua Américo Gabaldo	Conj. D. B. José Mielle	570,00	Meio Quad	Regular	425,00	R\$ 242.250,00	
12	Rua Lorenzo Chicarolli	Conj. D. B. José Mielle	570,00	Meio Quad	Regular	458,00	R\$ 261.060,00	
13	Rua Lorenzo Chicarolli	Conj. D. B. José Mielle	570,00	Meio Quad	Regular	458,00	R\$ 261.060,00	
14	Rua João Pestana	Conj. Hab. J. Procópio A. Ferraz	1.913,51	Esquina	Irregular	399,00	R\$ 763.490,49	
15	Rua João Pestana	Conj. Hab. J. Procópio A. Ferraz	1.912,05	Esquina	Irregular	399,00	R\$ 762.907,95	
16	Rua Cristina Petrelli Izidoro	Conj. Hab. Alexandre Balbo	328,22	Esquina	Irregular	506,00	R\$ 166.079,32	
17	Rua Prof. Dante Rolando Guazelli	Conj. Hab. Alexandre Balbo	192,80	Esquina	Irregular	677,00	R\$ 130.525,60	
18	Av. Jor. Antonio Carlos Pinho Sant'Anna	Conj. Hab. Alexandre Balbo	417,98	Esquina	Irregular	472,00	R\$ 197.286,56	
19	Av. Jor. Antonio Carlos Pinho Sant'Anna	Conj. Hab. Alexandre Balbo	443,87	Meio Quad	Irregular	472,00	R\$ 209.506,64	
20	Av. Jor. Antonio Carlos Pinho Sant'Anna	Conj. Hab. Alexandre Balbo	422,94	Meio Quad	Irregular	472,00	R\$ 199.627,68	
21	Av. Jor. Antonio Carlos Pinho Sant'Anna	Conj. Hab. Alexandre Balbo	679,33	Esquina	Irregular	472,00	R\$ 320.643,76	
22	Av. Jor. Antonio Carlos Pinho Sant'Anna	Conj. Hab. Alexandre Balbo	347,78	Meio Quad	Irregular	472,00	R\$ 164.152,16	
23	Av. Jor. Antonio Carlos Pinho Sant'Anna	Conj. Hab. Alexandre Balbo	391,08	Meio Quad	Irregular	472,00	R\$ 184.589,76	
24	Av. Jor. Antonio Carlos Pinho Sant'Anna	Conj. Hab. Alexandre Balbo	1.465,71	Esquina	Irregular	472,00	R\$ 691.579,12	
25	Rua Francisco Uzielli	Heitor Rigon	595,86	Esquina	Irregular	441,00	R\$ 262.774,26	
26	Rua Carlos Cesar Tono	Heitor Rigon	574,26	Meio Quad	Irregular	458,00	R\$ 263.011,08	
27	Rua Exp. Benedito Scalon	Heitor Rigon	528,75	Esquina	Irregular	450,00	R\$ 237.937,50	
28	Rua Exp. Benedito Scalon	Heitor Rigon	522,23	Meio Quad	Irregular	450,00	R\$ 235.003,50	
29	Rua Exp. Benedito Scalon	Heitor Rigon	541,94	Meio Quad	Irregular	450,00	R\$ 243.873,00	
30	Rua Palmyra Carbonaro Rodrigues	Heitor Rigon	614,87	Meio Quad	Irregular	453,00	R\$ 278.536,11	
31	Rua Palmyra Carbonaro Rodrigues	Heitor Rigon	551,91	Meio Quad	Irregular	453,00	R\$ 250.015,23	
32	Rua Palmyra Carbonaro Rodrigues	Heitor Rigon	516,82	Meio Quad	Irregular	453,00	R\$ 234.119,46	
33	Rua Palmyra Carbonaro Rodrigues	Heitor Rigon	520,57	Meio Quad	Irregular	453,00	R\$ 235.818,21	
34	Av. A (C. H. Orestes L. de Camargo)	Jd. Orestes Lopes de Camargo	860,26	Meio Quad	Irregular	368,00	R\$ 316.575,68	
35	Av. A (C. H. Orestes L. de Camargo)	Jd. Orestes Lopes de Camargo	670,37	Meio Quad	Irregular	368,00	R\$ 246.656,16	
36	Av. A (C. H. Orestes L. de Camargo)	Jd. Orestes Lopes de Camargo	482,77	Meio Quad	Irregular	368,00	R\$ 177.659,36	
37	Av. A (C. H. Orestes L. de Camargo)	Jd. Orestes Lopes de Camargo	404,10	Meio Quad	Irregular	368,00	R\$ 148.708,80	
38	Av. S/D (Fazenda Nova Aliança)	Conj. Hab. Maria Casagrande	582,14	Meio Quad	Irregular	391,00	R\$ 227.616,74	
39	Av. S/D (Fazenda Nova Aliança)	Conj. Hab. Maria Casagrande	451,31	Meio Quad	Irregular	391,00	R\$ 176.462,21	
40	Av. S/D (Fazenda Nova Aliança)	Conj. Hab. Maria Casagrande	525,73	Esquina	Irregular	391,00	R\$ 205.560,43	
41	Av. Ivo Pereschi	Loteam. Carlos Lacerda Chaves	494,59	Esquina	Irregular	535,00	R\$ 264.605,65	
42	Av. Ivo Pereschi	Loteam. Carlos Lacerda Chaves	267,23	Meio Quad	Irregular	455,00	R\$ 121.589,65	
43	Av. Ivo Pereschi	Loteam. Carlos Lacerda Chaves	272,54	Meio Quad	Irregular	455,00	R\$ 124.005,70	
44	Av. Ivo Pereschi	Loteam. Carlos Lacerda Chaves	277,85	Meio Quad	Irregular	455,00	R\$ 126.421,75	
45	Av. Ivo Pereschi	Loteam. Carlos Lacerda Chaves	283,16	Meio Quad	Irregular	455,00	R\$ 128.837,80	
46	Av. Ivo Pereschi	Loteam. Carlos Lacerda Chaves	288,48	Meio Quad	Irregular	455,00	R\$ 131.258,40	
47	Av. Ivo Pereschi	Loteam. Carlos Lacerda Chaves	293,79	Meio Quad	Irregular	455,00	R\$ 133.674,45	
48	Av. Ivo Pereschi	Loteam. Carlos Lacerda Chaves	299,10	Meio Quad	Irregular	455,00	R\$ 136.090,90	
49	Av. Ivo Pereschi	Loteam. Carlos Lacerda Chaves	304,42	Meio Quad	Irregular	455,00	R\$ 138.511,40	
50	Av. Ivo Pereschi	Loteam. Carlos Lacerda Chaves	391,50	Esquina	Irregular	535,00	R\$ 209.452,50	
MÉDIA ARITMÉTICA						456,02	Amostra 01 foi	
						Me - 30 %	319,21	discrepante e
						Ma + 30 %	592,83	eliminada
VALOR UNITÁRIO BÁSICO (VUB) - R\$ /						456,02		

TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO – NBR 14653-2

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU			PONTUAÇÃO OBTIDA
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas.	Completa quanto a todas as variáveis utilizadas no modelo.	Adoção de situação paradigma	1
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 do laudo.	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem.	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizado no modelo.	2
4	Extrapolação	Não admitidas	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 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 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatória do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal).	10%	20%	30%	2
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor.	3%	2%	5%	3

GRAUS	III	II	I	TOTAL
PONTOS MÁXIMOS	16	10	6	14
ITENS OBRIGATÓRIOS	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II.	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I.	Todos, no mínimo no grau I.	-
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO				II



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO 047/2018

RUA 01 (LILIANA TENUTO ROSSI)
Quadra 14 Lote 01 – Subsetor Oeste – O-12

J *Z* *ki*



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 047/2018

Abril/2018

RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Nº 047/2018	
OBJETO	Avaliação de imóvel	
OBJETIVO	Avaliação da área para fins alienação/HIS/CAIXA/FGTS	
SOLICITANTE	Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto – COHAB-RP	
LOCALIZAÇÃO	Rua 1 (Ltm Liliana Tenutto Rossi)	
PROPRIETÁRIO	Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto – COHAB-RP	
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\$ 7.741.176,35 (Sete milhões e setecentos e quarenta e um mil, cento e setenta e seis reais e trinta e cinco centavos)	
DATA DA AVALIAÇÃO	13/04/18	



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação n°. 047/2018

I - OBJETO

O presente Laudo de Avaliação n°. 047/2018 é referente ao:

Processo:			
Requerido por:	Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto – COHAB-RP		
Endereço:	RUA 01	Bairro:	LILIANA TENUTO ROSSI
		Setor:	OESTE
Cadastro Municipal do imóvel avaliado:	330849	Matrícula do imóvel avaliado:	159377 - 1º CRI RP
Proprietário do imóvel:	Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto – COHAB-RP		
OBS.:	Avaliação da área para fins alienação/HIS/CAIXA/FGTS		

DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:	13/04/2018
CÓDIGO DE CONTROLE:	
Valor Venal Total do Imóvel avaliado:	5.813.443,53
Valor Venal Total da(s) edificação (ões) no terreno avaliado:	-
Valor Venal Total do terreno avaliado:	5.813.443,53

OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL	
Área Total do terreno avaliado conforme Matrícula do imóvel:	13.506,13 m ²
Área edificada no terreno avaliado:	-
Testada do terreno avaliado (medido na via do endereço principal):	-
Proximidades do imóvel avaliado:	

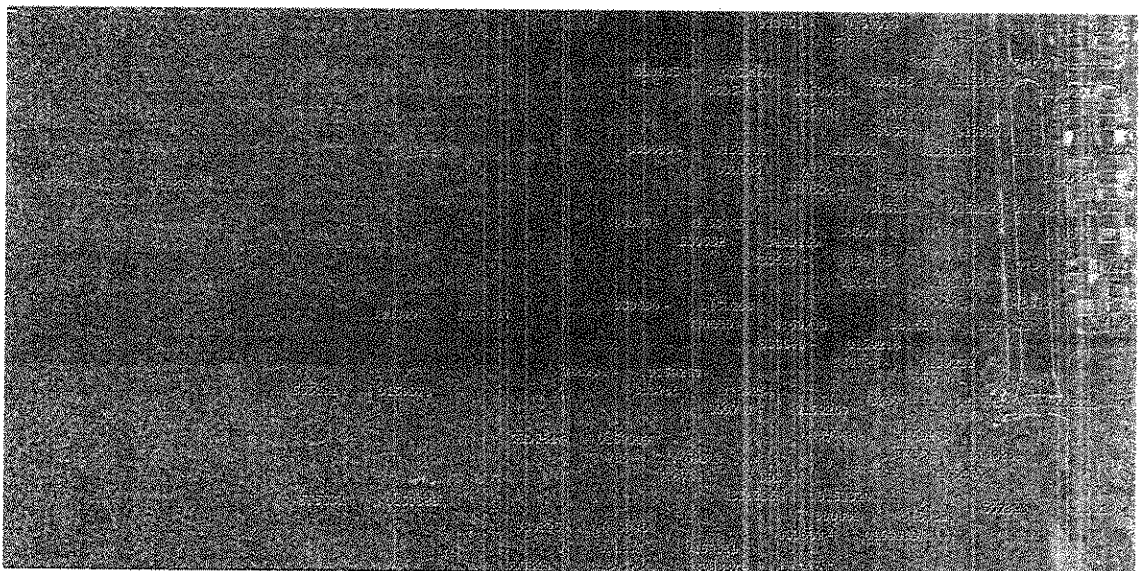


Figura 01 – Identificação do imóvel e seu cadastro municipal. Fonte: Coderp. 13/04/2018

[Handwritten signature] 3/11



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 047/2018

II - OBJETIVO

O presente Laudo está destinado a Avaliação do imóvel com 13506,13 m² de propriedade de COMPANHIA HABITACIONAL DE RIBEIRÃO PRETO - COHAB - RP, para fins de alienação/HIS/CAIXA/FGTS.

III - METODOLOGIA

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

Os dados numéricos referentes às dimensões e áreas consideradas nos cálculos e aceitas como corretas foram obtidos de plantas e documentos fornecidos pelo proprietário do imóvel e cadastro da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto.

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

ESTIMAÇÃO PONTUAL

VARIÁVEIS DO IMÓVEL AVALIANDO

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

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habitabilidade
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m ²	sim
Distancia ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distancia ao polo valorizante mais próximo	sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m 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 avalianda, pode ser obtido pelo seguinte modelo matemático (equação de regressão), de acordo com cálculos procedidos: Para a aplicação da inferência estatística foi obtido uma amostra significativa de dados. Neste trabalho de avaliação foram selecionados 41 elementos de pesquisa de dados de lotes de terrenos à venda ou vendidos na região circunvizinha ao imóvel avaliando, cujas características principais encontram-se relacionadas abaixo:



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 047/2018

Bairro	Endereço	Área total	Distância ao lote	Sector Urbaniz.	Valor
Avelino Palma		43500	7,28	4	227,59
Bonfim Paulista	ESTRADA RIBEIRÃO - BONFIM	15000	8,91	4	990
Bonfim/Cravinhos		24200	16	1	13,02
Cândido Portinari	Via Anhanguera	30305,5	5,79	2	439,52
Ch Pedro Correa de Carvalho		15000	5,6	1	507,6
Florestan Fernandes	Estrada Antônia Mugnatto Marincek	60012	9,35	4	44,9910018
IGUATEMI	RUA ARNALDO VICTALIANO	14785	2,6	2	1260,06
Ipiranga	AV. EDUARDO ANDREA MATARAZZO	15800	4,12	1	455,7
Jd Heitor Rigon	Avenida Eduardo Andréia Matarazzo	37556	7,58	1	107,84
JD HEITOR RIGON	RODOVIA ALEXANDRE BALBO	39549	7,57	1	182,05
JD HEITOR RIGON	RODOVIA ALEXANDRE BALBO	20194	7,4	1	338,71
Jd Helena	RUA THOMAZ DE CARVALHO	19000	8,08	2	72
JD OLHOS DAGUA	AV. PROF JOAO FIUZA	22212	6,57	4	688,82
Jd Palma Travassos	AV. MARIA DE JESUS CONDEIXA	13179	2,21	2	764,85
Jd Salgado Filho	ESTRADA DAS PALMEIRAS	25178	7,61	2	64,34
Jd Salgado Filho	RODOVIA CANDIDO PORTINARI	17000	9,22	4	900
Jd São José	AV MARGINAL JOSÉ MONTEFELTRO	30000	6,7	2	450
Jd São José	AV MARGINAL JOSÉ MONTEFELTRO	28851	6,5	2	461,68
Manoel Penna	Rodovia Anhanguera	16600	6,58	2	314,46
Pq das Andorinhas	RODOVIA ALEXANDRE BALBO	15544	6,93	3	138,96
Pq Ribeirão Preto	AV. LUZITANA	18000	3,32	3	350
Pq Ribeirão Preto	AV. PATRIARCA	19915	3,72	3	248,56
Pq São Sebastião	Avenida Dr Walter Belian	12870	6,05	2	122,38
Recanto Rio Pardo	Rodovia Anhanguera	17000	13,35	4	900
RECREIO ANHANGUERA	RODOVIA ABRAÃO ASSED	38185	8,06	2	126
RECREIO ANHANGUERA	RODOVIA ABRAÃO ASSED	18500	8,1	2	405
Ribeirão/Serrana	Rodovia Abrão Assed	50000	8,98	2	20,77
Valentina Figueiredo	Sebastião Dutra Oliveira(?)	50000	6,55	4	180
Vila Amélia	AV. DO CAFÉ	24369	1,7	3	517,05
Vila Virgínia		58000	2,65	3	496,55
Vila Virgínia	Rua Abílio Sampaio	64000	2,38	3	267,19
Vila Virgínia	Avenida bandeirantes	19353	4,92	3	162,77

Relatório Estatístico - Regressão Linear

Dados para a projeção de valores:

[Handwritten signature]
5/11



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 047/2018

Variáveis e dados do modelo:	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	32
Dados utilizados no modelo:	21

1) Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,7170828 / 0,7170828
Coefficiente de determinação:	0,5142077
Fisher - Snedecor:	6,00
Significância do modelo (%):	0,02

1) Normalidade dos resíduos:

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

1) Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	593779,314	3	197926,438	5,998
Não Explicada	560966,692	17	32998,041	
Total	1154746,006	20		

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

Valor unitário = $+3484,443258 - 291,7969793 * \ln(\text{Área total}) + 18,44282585 * \text{Distancia ao polo valorizante} - 345,3918889 / \text{Setor Urbano}$

9) Testes de Hipóteses:

6/11
[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. 047/2018

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig. (%)
Área total	$\ln(x)$	-3,27	0,45
Distancia ao polo valorizante	x	1,24	23,27
Setor Urbano	$1/x$	-2,27	3,63
Valor unitário	y	3,68	0,19

10) Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Distancia ao polo valorizante	-0,22	0,00
Setor Urbano	-0,20	0,45
Valor unitário	-0,55	0,62

Correlações parciais para Distancia ao polo valorizante	Isoladas	Influência
Setor Urbano	-0,06	0,05
Valor unitário	0,37	0,29

Correlações parciais para Setor Urbano	Isoladas	Influência
Valor unitário	-0,29	0,48

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	II
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	

7/11
[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. 047/2018

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	
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%	I
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	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. 047/2018

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

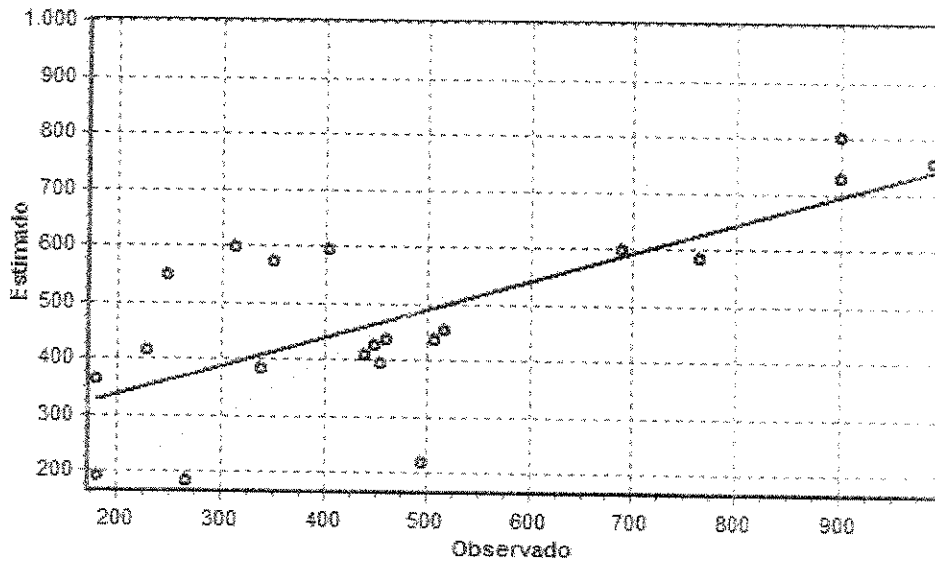
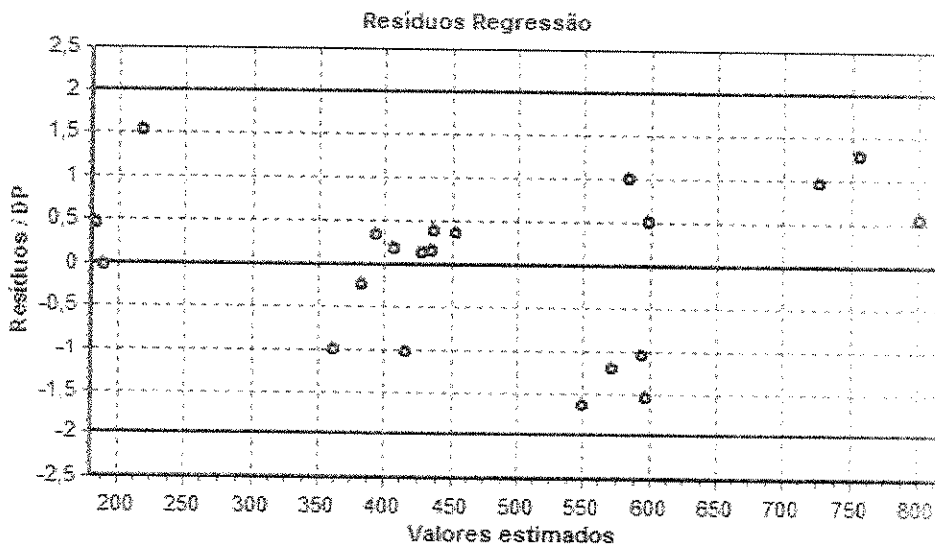


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



[Handwritten signature]
29/11



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 047/2018

- Área total = 13.506,13
- Distância ao polo valorizante = 6,65
- Setor Urbano = 2,00
- Bairro = LILIANA TENUTO
- Endereço = RUA 1

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Mínimo (13,04%) = 573,16
- Médio = 659,14
- Máximo (13,04%) = 745,12

Vutpa = R\$ 573,16/ m²

$VTA = At \times Vutpa$

VTA = R\$ 7.741.176,35 (Sete milhões e setecentos e quarenta e um mil, cento e setenta e seis reais e trinta e cinco centavos)

IV - CONCLUSÃO

O valor do imóvel avaliando, em abril de 2018, de propriedade de Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto – COHAB-RP localizado no subsetor Oeste/O-1, em Ribeirão Preto, é de **R\$ 7.741.176,35 (Sete milhões e setecentos e quarenta e um mil, cento e setenta e seis reais e trinta e cinco centavos)**



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 047/2018

ENCERRAMENTO


O presente laudo possui 11 folhas impressas de um só lado, todas rubricadas e a última datada e assinada.

Ribeirão Preto, 13 de abril de 2018.

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


Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA - CREA nº 5061398010


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


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



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO 046/2018

Avenida PIO XII, nº S/N
Quadra 0 Lote 0 – Subsetor Oeste – O-01



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 046/2018

Abril/2018

RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Nº 046/2018	
OBJETO	Avaliação de imóvel	
OBJETIVO	Avaliação da área para fins alienação/HIS/CAIXA/FGTS	
SOLICITANTE	Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto – COHAB-RP	
LOCALIZAÇÃO	Avenida Pio XII	
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\$ 3.964.559,50 (Três milhões e novecentos e sessenta e quatro mil, quinhentos e cinquenta e nove reais e cinquenta centavos)	
DATA DA AVALIAÇÃO	13/04/18	

[Handwritten signatures and initials]
2/9



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 046/2018

I - OBJETO

O presente Laudo de Avaliação nº. 046/2018 é referente ao:			
Processo:			
Requerido por:	Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto – COHAB-RP		
Endereço:	Avenida PIO XII	Bairro:	
		Pq Ribeirão Preto	
Setor:	OESTE	Subsetor:	O-01
Cadastro Municipal do imóvel avaliando:	158035	Matrícula do imóvel avaliando:	162129 - 1º CRI RP
Proprietário do imóvel:	Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto – COHAB-RP		
OBS.:	Avaliação da área para fins alienação/HIS/CAIXA/FGTS		

DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:	13/04/2018
CÓDIGO DE CONTROLE:	
Valor Venal Total do Imóvel avaliando:	2.200.414,84
Valor Venal Total da(s) edificação (ões) no terreno avaliando:	-
Valor Venal Total do terreno avaliando:	2.200.414,84

OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL	
Área Total do terreno avaliando conforme Matrícula do imóvel:	8.182,11 m ²
Área edificada no terreno avaliando:	-
Testada do terreno avaliando (medido na via do endereço principal):	-
Proximidades do imóvel avaliando:	

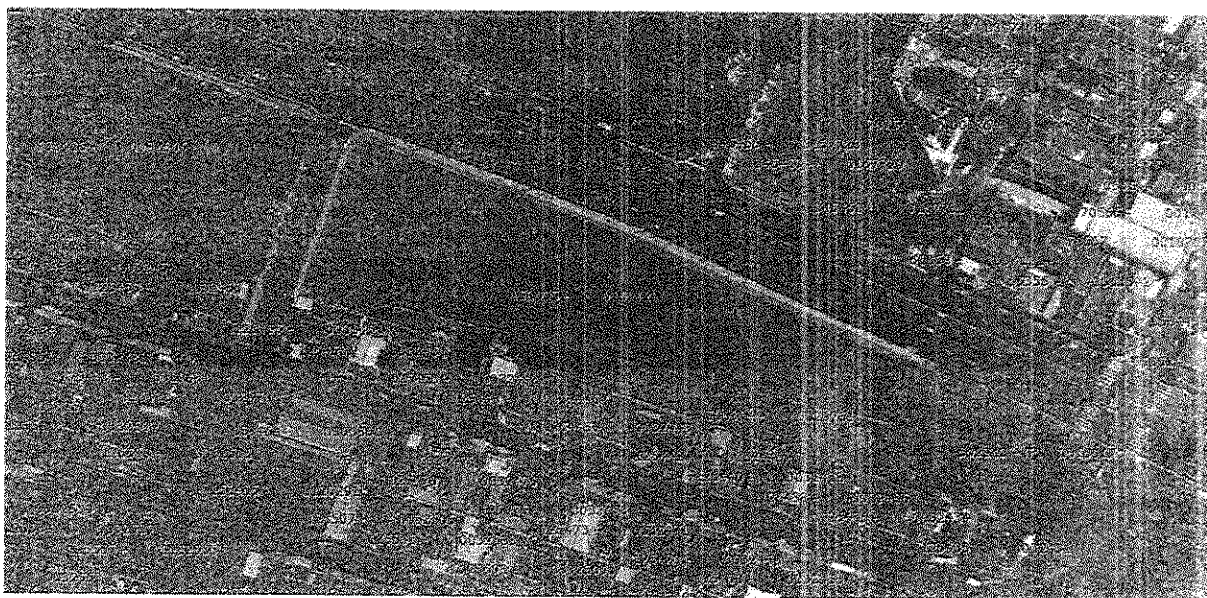


Figura 01 – Identificação do imóvel e seu cadastro municipal. Fonte: Coderp, 13/04/2018



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 046/2018

II - OBJETIVO

O presente Laudo está destinado a Avaliação do imóvel com 8.182,11 m² de propriedade de COMPANHIA HABITACIONAL DE RIBEIRÃO PRETO - COHAB - RP, para fins de alienação/HIS/CAIXA/FGTS.

III - METODOLOGIA

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

Os dados numéricos referentes às dimensões e áreas consideradas nos cálculos e aceitas como corretas foram obtidos de plantas e documentos fornecidos pelo proprietário do imóvel e cadastro da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto.

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

ESTIMAÇÃO PONTUAL

VARIÁVEIS DO IMÓVEL AVALIANDO

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

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitado
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Área 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
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Área total (m ²)	sim

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

A determinação do modelo matemático pressupõe a representação simplificada das propriedades e do comportamento do mercado. Assim, o valor unitário de venda do terreno residencial e misto na região avalianda, pode ser obtido pelo seguinte modelo matemático (equação de regressão), de acordo com cálculos procedidos: Para a aplicação da inferência estatística foi obtido uma amostra significativa de dados. Neste trabalho de avaliação foram selecionados 41 elementos de pesquisa de dados de lotes de terrenos à venda ou vendidos na região circunvizinha ao imóvel avaliando, cujas características principais encontram-se relacionadas abaixo:

4/9



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

Laudo de Avaliação nº. 046/2018

ITEM	TIPO	BAIRRO	DESCRIÇÃO	ÁREA	DIST. AO POLO	Valorizante	Sector	VALOR	UNIT. DES	Data Cad.	Imobiliária	Código/Referência
1	Terreno	Jd Joquei Clube	Av. Thomas Alberto Whately	2.341,00	6,28	Centro/Catedral	N-14	2.300.000,00	894,24	01/02/2017	Cesar Paschoal	AR00015
2	Terreno	Vila Virgínia	Avenida Aivaró de Lima	2.600,00	1,05	Centro/Catedral	O-01	2.600.000,00	900,00	19/09/2017	Pirâmide Imóveis	58315
3	Terreno	Vila Virgínia	Avenida Aivaró de Lima	3.380,00	0,57	Centro/Catedral	O-01	2.000.000,00	532,54	05/09/2017	Zap Imóveis	11611
4	Terreno	Vila Virgínia	Avenida Aivaró Lima	3.380,00	0,96	Centro/Catedral	O-01	2.400.000,00	639,05	03/04/2017	Zap Imóveis	11611/766987
5	Terreno	Vila Virgínia	Avenida Bandeirantes	15.353,00	4,93	Centro/Catedral	O-09	3.500.000,00	182,77	02/05/2017	Izap Imóveis	11611/766987
6	Terreno	Jd Sumaré	Avenida Caramuru	2.467,00	1,79	Centro/Catedral	S-01	2.000.000,00	729,63	03/04/2017	Zap Imóveis	11611/3378
7	Terreno	Jd Heitor Ragon	Avenida Eduardo Andréia Metzaretz	97.556,00	7,58	Centro/Catedral	N-10	4.500.000,00	107,84	09/05/2017	Fortes Guimarães	37649
8	Terreno	Jd Palma Travassos	Avenida Maria de Jesus Condeixa	23.180,00	2,13	Centro/Catedral	L-02	15.850.000,00	1.082,32	08/05/2017	Paulo Rodini	AR00183
9	Terreno	Jd Mosteiro	Avenida Meira Junior	2.460,00	1,15	Centro/Catedral	N-01	2.500.000,00	914,63	09/05/2017	Fortes Guimarães	41057
10	Terreno	Jd Paulista	Avenida Meira Junior	2.820,00	1,59	Centro/Catedral	L-02	3.100.000,00	989,38	23/05/2017	Imoveis	383
11	Terreno	Pq São Sebastião	Avenida Thomas Alberto Whately	7.000,00	4,51	Centro/Catedral	L-10	2.450.000,00	315,00	29/03/2017	Zap Imóveis	11611/51055
12	Terreno	Jd Zara	Barão do Bananal	7.560,00	4,59	Centro/Catedral	L-07	2.650.000,00	315,48	01/02/2017	Cesar Paschoal	AR00013
13	Terreno	Tanquinho	Estrada Rafael Defina	2.244,00	5,20	Centro/Catedral	N-08	350.000,00	149,37	29/05/2017	Refidim Imóveis	15566
14	Terreno	Jd Paschoal Innechti	Marginal da Rodovia Anhanguera	2.341,00	6,06	Centro/Catedral	N-14	2.000.000,00	768,90	25/04/2017	Izap Imóveis	26504
15	Terreno	Jd Paulistano	Prox. Rua João Bim	5.591,93	2,53	Centro/Catedral	L-02	700.000,00	112,66	29/06/2017	Fortes Guimarães	11878
16	Terreno	Manoel Penna	Rodovia Anhanguera	16.600,00	6,58	Centro/Catedral	L-13	5.800.000,00	314,46	01/02/2017	Cesar Paschoal	AR00003
17	Terreno	Geraldo Correia de	Rua Antônio dos Santos Marques	2.720,00	6,18	Centro/Catedral	N-07	845.000,00	279,00	04/07/2017	Vivareal	AR 15990
18	Terreno	Geraldo de Correia	Rua Antônio dos Santos Marques 250	2.680,00	6,26	Centro/Catedral	N-07	850.000,00	285,45	27/07/2017	Vivareal	AR21586
19	Terreno	Jd Saigado Filho	Rua Apial	3.980,00	6,57	Centro/Catedral	N-13	2.500.000,00	735,29	23/05/2017	Indice	809
20	Terreno	Pq São Sebastião	Rua Haron Domingues	3.750,00	7,56	Centro/Catedral	L-10	1.850.000,00	444,00	01/02/2017	Cesar Paschoal	AR16077
21	Terreno	Jd Saigado Filho	Rua Lorena (?)	6.000,00	6,63	Centro/Catedral	N-13	7.200.000,00	1.080,00	22/05/2017	Indice	9457
22	Terreno	Campos Eliseos	Rua Luis Basteli	4.380,00	3,00	Centro/Catedral	N-01	2.200.000,00	452,05	22/09/2017	Martini	10315
23	Terreno	José Sampaio Junior	Rua Ovidio Colus, 44	3.070,00	5,61	Centro/Catedral	O-12	1.300.000,00	381,11	27/07/2017	Vivareal	13167
24	Terreno	Pq dos Pinus	Rua Palmiro Bim	7.173,00	5,22	Centro/Catedral	N-06	2.330.000,00	292,35	01/02/2017	Cesar Paschoal	AR00012
25	Terreno	Pq dos Pinus	Rua Palmiro Bim	11.200,00	6,29	Centro/Catedral	L-02	3.808.000,00	308,00	02/05/2017	Zap Imóveis	11611/766987
26	Terreno	Pq Industrial Tanquinho	Rua Romano Coró	2.623,00	5,31	Centro/Catedral	N-04	526.224,00	180,01	02/05/2017	Izap Imóveis	11611/766987
27	Terreno	Pq Industrial Lagoinha	Rua Romano Coró	9.427,00	5,60	Centro/Catedral	N-04	2.828.000,00	269,99	11/04/2017	Pirâmide Imóveis	114360
28	Terreno	Campos Eliseos	Rua Romeo Ceoloto	2.895,00	3,46	Centro/Catedral	N-01	480.000,00	180,30	11/04/2017	Pirâmide Imóveis	44005
29	Terreno	Jd das Palmeiras I	Rua Santo Barban	8.700,00	7,00	Centro/Catedral	N-19	2.200.000,00	227,59	10/05/2017	Núcleo Imob.	23776
30	Terreno	Recreio das Acácias	Rua Tereza Nomura Yamada	10.195,00	8,30	Centro/Catedral	S-08	1.950.000,00	172,82	01/02/2017	Cesar Paschoal	AR00013
31	Terreno	Jd Saigado Filho	Rua Ubaturba	3.045,00	7,42	Centro/Catedral	N-13	3.100.000,00	915,86	03/04/2017	Zap Imóveis	11611/3378
32	Terreno	Pq Industrial Tanquinho	Rua Valenti João Moreti	2.427,00	5,29	Centro/Catedral	N-04	720.000,00	267,00	25/05/2017	Izap Imóveis	16387
33	Terreno	Centro	Rua Visconde do Rio Branco	2.640,00	0,63	Centro/Catedral	Centro	3.500.000,00	1.285,71	24/03/2017	Vivareal	11611/0563/30
34	Terreno	Centro	Visconde do Rio Branco	2.100,00	0,57	Centro/Catedral	Centro	3.000.000,00	1.285,71	24/03/2017	Vivareal	8788
35	Terreno	Vila Amélia		3.273,60	2,24	Centro/Catedral	O-06	2.090.000,00	574,60	20/02/2017	Mercado de Imóveis	AR 0034
36	Terreno	Vila Carvalho		3.780,00	4,36	Centro/Catedral	N-04	945.000,00	228,00	01/02/2017	Cesar Paschoal	AR13053
37	Terreno	Pq Industrial Lagoinha		7.000,00	5,29	Centro/Catedral	L-08	10.500.000,00	1.350,00	20/02/2017	Mercado de Imóveis	AR 0038
38	Terreno	Alto de Ipiranga		8.146,84	3,32	Centro/Catedral	O-06	2.500.000,00	276,18	20/02/2017	Mercado de Imóveis	AR 0030
39	Terreno	Monte Alegre		9.881,00	3,30	Centro/Catedral	O-05	1.100.000,00	105,76	29/05/2017	Indice	7580
40	Terreno	Ibonfim Paulista		15.000,00	9,47	Centro/Catedral	S-10	16.500.000,00	990,00	20/02/2017	Mercado de Imóveis	AR 0014
41	Terreno	Adelino Simioni		16.200,00	8,74	Centro/Catedral	N-10	8.100.000,00	450,00	20/02/2017	Mercado de Imóveis	AR 0011

Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) 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:	29

1) Estatísticas:

Estatística do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,7568356 / 0,7568356
Coefficiente de determinação:	0,5728001
Fisher - Snedecor:	17,43
Significância do modelo (%):	0,01

1) Normalidade dos resíduos:

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

1) Outliers do modelo de regressão:

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

[Handwritten signature]
 5/9



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 046/2018

1) Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	1389254,665	2	694627,333	17,431
Não Explicada	1036119,719	26	39850,758	
Total	2425374,384	28		

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

Valor unitário = +521,9214637 +843206,971 / Área total -56,97610101 * Distancia ao polo valorizante

9) Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	1/x	2,64	1,39
Distancia ao polo valorizante	x	-3,01	0,57
Valor unitário	y	3,41	0,22

10) Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Distancia ao polo valorizante	-0,54	0,18
Valor unitário	0,65	0,46
Correlações parciais para Distancia ao polo valorizante	Isoladas	Influência
Valor unitário	-0,68	0,51

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	III
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral	

6/9



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

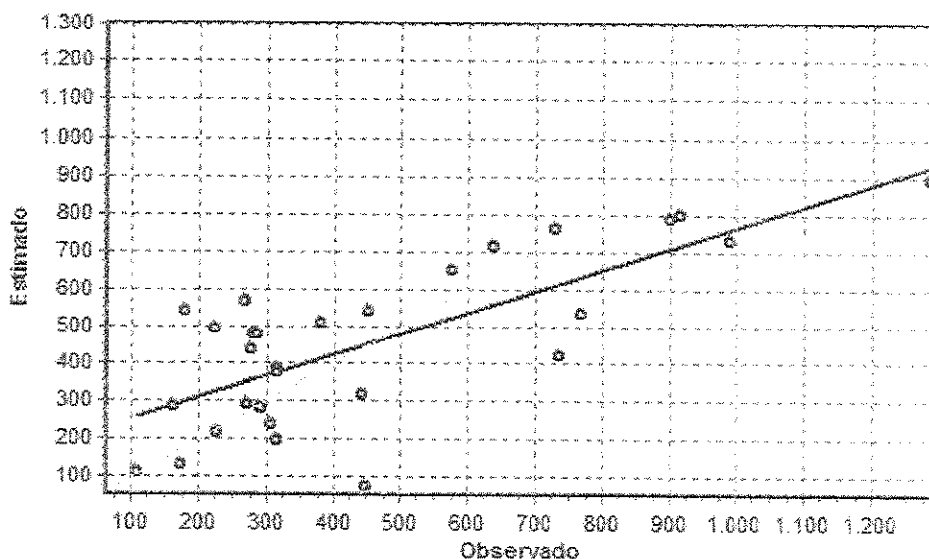
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 046/2018

			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	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	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

Gráfico de Aderência - Regressão Linear



7/9
[Handwritten signature]



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

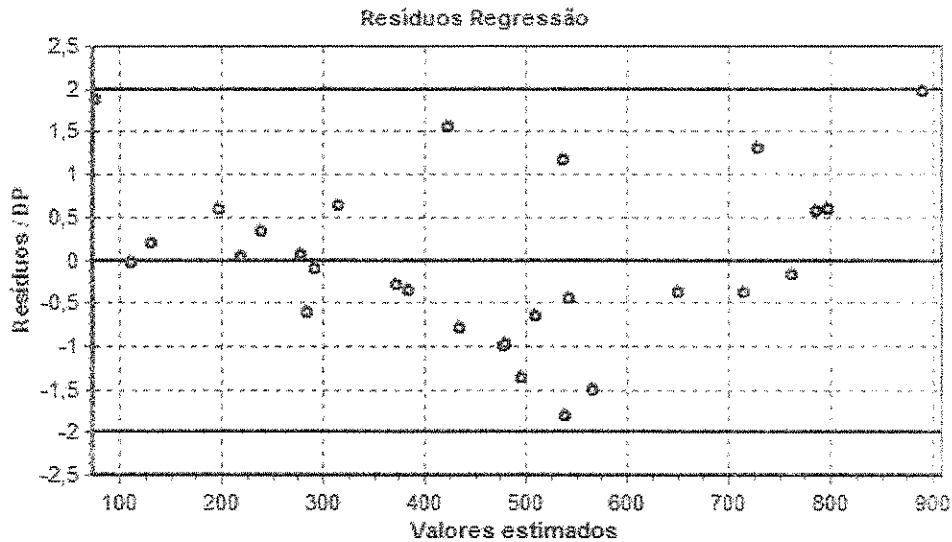
Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 046/2018

Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Dados para a projeção de valores:

- Área total = 8.182,11
- Distância ao polo valorizante = 3,30
- Endereço = AV PIO XII
- Bairro = PQ RIBEIRÃO PRETO

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Mínimo (15,13%) = 411,26
- Médio = 484,54
- Máximo (15,13%) = 557,83

Vutpa = R\$ 484,54/ m²

$VTA = At \times Vutpa$

$VTA = 8.182,11 \times R\$ 484,54$

• **VTA = R\$ 3.964.559,50** (Tres milhões e novecentos e sessenta e quatro mil, quinhentos e cinquenta e nove reais e cinquenta 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. 046/2018

IV - CONCLUSÃO

•O valor do imóvel avaliando, em abril de 2018, de propriedade de Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto – COHAB-RP localizado no subsetor Oeste/O-1, em Ribeirão Preto, é de **R\$ 3.964.559,50 (Tres milhões e novecentos e sessenta e quatro mil, quinhentos e cinquenta e nove reais e cinquenta centavos)**

V - ENCERRAMENTO


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

Ribeirão Preto, 13 de abril de 2018.

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


Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA - CREA nº 5061398010


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


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



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO 045/2018

Avenida PIO XII, nº S/N
Quadra 0 Lote 0 – Subsetor Oeste – O-01

[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. 045/2018

Abril/2018

RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Nº 045/2018	
OBJETO	Avaliação de imóvel	
OBJETIVO	Avaliação da área para fins alienação/HIS/CAIXA/FGTS	
SOLICITANTE	Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto – COHAB-RP	
LOCALIZAÇÃO	Avenida Pio XII	
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 2.651.979,93 (Dois milhões e seiscentos e cinquenta e um mil, novecentos e setenta e nove reais e noventa e tres centavos)	
DATA DA AVALIAÇÃO	13/04/18	

 22/9



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 045/2018

I - OBJETO

O presente Laudo de Avaliação nº. 045/2018 é referente ao:			
Processo:			
Requerido por:	Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto – COHAB-RP		
Endereço:	Avenida PIO XII	Bairro:	
		Pq Ribeirão Preto	
Setor:	OESTE	Subsetor:	O-01
Cadastro Municipal do imóvel avaliando:	158036	Matrícula do imóvel avaliando:	0082606 - 1º CRI RP
Proprietário do imóvel:	Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto – COHAB-RP		
OBS.:	Avaliação da área para fins alienação/HIS/CAIXA/FGTS		

DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:	13/042018
CÓDIGO DE CONTROLE:	
Valor Venal Total do Imóvel avaliando:	1471891,54
Valor Venal Total da(s) edificação (ões) no terreno avaliando:	-
Valor Venal Total do terreno avaliando:	1.471.891,54

OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL	
Área Total do terreno avaliando conforme Matrícula do imóvel:	5473,14 m ²
Área edificada no terreno avaliando:	-
Testada do terreno avaliando (medido na via do endereço principal):	-
Proximidades do imóvel avaliando:	



Figura 01 – Identificação do imóvel e seu cadastro municipal. Fonte: Coderp. 13/04/2018

Handwritten signature and date:
3/9



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 045/2018

II - OBJETIVO

O presente Laudo está destinado a Avaliação do imóvel com 5473,14 m² de propriedade de COMPANHIA HABITACIONAL DE RIBEIRÃO PRETO - COHAB - RP, para fins de alienação/HIS/CAIXA/FGTS.

III - METODOLOGIA

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

Os dados numéricos referentes às dimensões e áreas consideradas nos cálculos e aceitas como corretas foram obtidos de plantas e documentos fornecidos pelo proprietário do imóvel e cadastro da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto.

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

ESTIMAÇÃO PONTUAL

VARIÁVEIS DO IMÓVEL AVALIANDO

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

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da Variável	Habilitado
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Área 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
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 avalianda, pode ser obtido pelo seguinte modelo matemático (equação de regressão), de acordo com cálculos procedidos: Para a aplicação da inferência estatística foi obtido uma amostra significativa de dados. Neste trabalho de avaliação foram selecionados 41 elementos de pesquisa de dados de lotes de terrenos à venda ou vendidos na região circunvizinha ao imóvel avaliando, cujas características principais encontram-se relacionadas abaixo:



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

Laudo de Avaliação nº. 045/2018

ITEM	TIPO	BAIRRO	DESCRIÇÃO	ÁREA	DIST. AO POLO	Valorizante	Setor	VALOR	UMIT. DES.	Data Cad.	Imobiliária	Código/Referência
1	Terreno	Jd Jôquei Clube	Av. Thomas Alberto Whately	2.341,00	6,24	Centro/Catedral	N-14	2.300.000,00	884,24	01/02/2017	Cesar Paschoal	AR00015
2	Terreno	Vila Virgínia	Avenida Alvaro de Lima	2.600,00	1,05	Centro/Catedral	O-01	2.600.000,00	900,00	19/09/2017	Piramid Imóveis	68315
3	Terreno	Vila Virgínia	Avenida Alvaro de Lima	3.380,00	0,57	Centro/Catedral	O-01	2.000.000,00	532,54	05/09/2017	Zap Imóveis	
4	Terreno	Vila Virgínia	Avenida Alvaro Lima	3.380,00	0,96	Centro/Catedral	O-01	2.400.000,00	639,05	03/04/2017	Zap Imóveis	IM011765987
5	Terreno	Vila Virgínia	Avenida Bandeirantes	19.353,00	4,92	Centro/Catedral	O-09	3.500.000,00	162,77	02/05/2017	Zap Imóveis	
6	Terreno	Jd Sumaré	Avenida Caramuru	2.467,00	1,75	Centro/Catedral	S-01	2.000.000,00	729,63	03/04/2017	Zap Imóveis	IM012013078
7	Terreno	Jd Heitor Rigor	Avenida Eduardo Andréia Natarazzo	37.556,00	7,58	Centro/Catedral	N-10	4.500.000,00	107,84	09/05/2017	Fortes Guimarães	47629
8	Terreno	Jd Palma Travassos	Avenida Maria de Jesus Condeixa	13.180,00	2,19	Centro/Catedral	L-02	15.850.000,00	1.082,32	08/05/2017	Paulo Rodini	AR00183
9	Terreno	Jd Mosteiro	Avenida Meira Junior	2.460,00	1,15	Centro/Catedral	N-01	2.500.000,00	914,63	09/05/2017	Fortes Guimarães	41057
10	Terreno	Jd Paulista	Avenida Meira Junior	2.820,00	1,59	Centro/Catedral	L-02	3.100.000,00	989,26	23/05/2017	Indice	283
11	Terreno	Pq São Sebastião	Avenida Thomas Alberto Whately	7.000,00	4,51	Centro/Catedral	L-10	2.450.000,00	315,00	29/03/2017	Zap Imóveis	IM010931085
12	Terreno	Jd Zara	Barão do Sanaal	7.560,00	4,59	Centro/Catedral	L-07	2.650.000,00	315,48	01/02/2017	Cesar Paschoal	AR00029
13	Terreno	Tanquinho	Estrada Rafael Defina	2.244,00	5,20	Centro/Catedral	N-08	390.000,00	140,37	29/05/2017	Refúgio Imóveis	15566
14	Terreno	Jd Paschoal Innechi	Marginal da Rodovia Anhanguera	2.341,00	6,06	Centro/Catedral	N-14	2.000.000,00	768,90	25/04/2017	Legis Imóveis	26504
15	Terreno	Jd Paulistano	Prox. Rua João Sim	5.591,93	2,53	Centro/Catedral	L-02	700.000,00	112,66	29/06/2017	Fortes Guimarães	11878
16	Terreno	Manoel Penna	Rodovia Anhanguera	16.600,00	6,58	Centro/Catedral	L-13	5.800.000,00	314,46	01/02/2017	Cesar Paschoal	AR00063
17	Terreno	Geraldo Correia de	Rua Antônio dos Santos Marques	2.720,00	6,18	Centro/Catedral	N-07	845.000,00	279,60	04/07/2017	Vivareal	AR 15960
18	Terreno	Geraldo de Correia	Rua Antônio dos Santos Marques 250	2.680,00	6,26	Centro/Catedral	N-07	850.000,00	285,45	27/07/2017	Vivareal	AR01586
19	Terreno	Jd Saigado Filho	Rua Apiai	3.060,00	6,57	Centro/Catedral	N-13	2.500.000,00	735,29	23/05/2017	Indice	659
20	Terreno	Pq São Sebastião	Rua Heron Domingues	3.750,00	7,56	Centro/Catedral	L-10	1.850.000,00	444,00	01/02/2017	Cesar Paschoal	AR18077
21	Terreno	Jd Saigado Filho	Rua Lorena (?)	6.000,00	6,63	Centro/Catedral	N-13	7.200.000,00	1.080,00	22/05/2017	Indice	6447
22	Terreno	Campos Eliseos	Rua Luis Basteli	4.380,00	3,00	Centro/Catedral	N-01	2.200.000,00	452,05	22/09/2017	Marineil	26315
23	Terreno	José Sampaio Junior	Rua Ovidio Colius, 44	3.070,00	5,01	Centro/Catedral	O-12	1.300.000,00	381,11	27/07/2017	Vivareal	13101
24	Terreno	Pq dos Pinus	Rua Palmiro Sim	7.173,00	6,32	Centro/Catedral	N-06	2.330.000,00	292,35	01/02/2017	Cesar Paschoal	AR00017
25	Terreno	Pq dos Pinus	Rua Palmiro Sim	11.200,00	6,29	Centro/Catedral	L-02	3.808.000,00	306,00	02/05/2017	Zap Imóveis	
26	Terreno	Pq Industrial Tanquinho	Rua Romano Coró	2.631,00	5,31	Centro/Catedral	N-04	526.324,00	180,01	02/05/2017	Zap Imóveis	
27	Terreno	Pq Industrial Lagoinha	Rua Romano Coró	9.427,00	5,60	Centro/Catedral	N-04	2.828.000,00	269,99	11/04/2017	Piramid Imóveis	114580
28	Terreno	Campos Eliseos	Rua Romeu Ceoloto	2.695,00	3,66	Centro/Catedral	N-01	480.000,00	160,30	11/04/2017	Piramid Imóveis	44036
29	Terreno	Jd das Palmeiras I	Rua Santo Barban	8.700,00	7,00	Centro/Catedral	N-19	2.200.000,00	227,59	10/05/2017	Núcleo Imob.	21741
30	Terreno	Recreio das Acácias	Rua Tereza Nomura Yamada	10.155,00	8,30	Centro/Catedral	S-08	1.950.000,00	172,82	01/02/2017	Cesar Paschoal	AR00011
31	Terreno	Jd Saigado Filho	Rua Ubatuba	3.043,00	7,42	Centro/Catedral	N-13	3.100.000,00	916,86	03/04/2017	Zap Imóveis	IM09022880
32	Terreno	Pq Industrial Lagoinha	Rua Valenti João Moreti	2.427,00	5,29	Centro/Catedral	N-04	720.000,00	267,00	25/04/2017	Legis Imóveis	16937
33	Terreno	Centro	Rua Visconde do Rio Branco	2.040,00	0,63	Centro/Catedral	Centro	3.500.000,00	1.544,12	03/04/2017	Zap Imóveis	IM010531740
34	Terreno	Centro	Visconde do Rio Branco	2.100,00	0,57	Centro/Catedral	Centro	3.000.000,00	1.285,71	26/07/2017	Vivareal	8788
35	Terreno	Vila Amélia		3.273,60	2,24	Centro/Catedral	O-06	2.090.000,00	574,60	20/03/2017	Mercado de Imóveis	AR 0030
36	Terreno	Vila Carvalho		2.780,00	4,36	Centro/Catedral	N-04	945.000,00	225,00	01/02/2017	Cesar Paschoal	AR13269
37	Terreno	Pq Industrial Lagoinha		7.000,00	5,29	Centro/Catedral	L-08	10.500.000,00	1.350,00	20/02/2017	Mercado de Imóveis	AR 0035
38	Terreno	Alto de Ipiranga		8.146,84	3,32	Centro/Catedral	O-06	2.500.000,00	275,18	20/02/2017	Mercado de Imóveis	AR 0030
39	Terreno	Monte Alegre		9.361,00	3,30	Centro/Catedral	O-05	1.100.000,00	105,76	23/05/2017	Indice	7580
40	Terreno	Bonfim Paulista		15.000,00	9,47	Centro/Catedral	S-10	16.500.000,00	990,00	20/02/2017	Mercado de Imóveis	AR 0014
41	Terreno	Aceleiro Simoni		18.200,00	8,74	Centro/Catedral	N-10	8.100.000,00	450,00	20/02/2017	Mercado de Imóveis	AR 0011

Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) **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:	29

1) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,7568356 / 0,7568356
Coefficiente de determinação:	0,5728001
Fisher - Snedecor:	17,43
Significância do modelo (%):	0,01

1) **Normalidade dos resíduos:**

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

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

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

[Handwritten signature and initials]



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

Laudo de Avaliação nº. 045/2018

1) Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	1389254,665	2	694627,333	17,431
Não Explicada	1036119,719	26	39850,758	
Total	2425374,384	28		

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

Valor unitário = $+521,9214637 + 843206,971 / \text{Área total} - 56,97610101 * \text{Distancia ao polo valorizante}$

9) Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig. (%)
Área total	1/x	2,64	1,39
Distancia ao polo valorizante	x	-3,01	0,57
Valor unitário	y	3,41	0,22

10) Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Distancia ao polo valorizante	-0,54	0,18
Valor unitário	0,65	0,46

Correlações parciais para Distancia ao polo valorizante	Isoladas	Influência
Valor unitário	-0,68	0,51

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	III
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral	

6/9

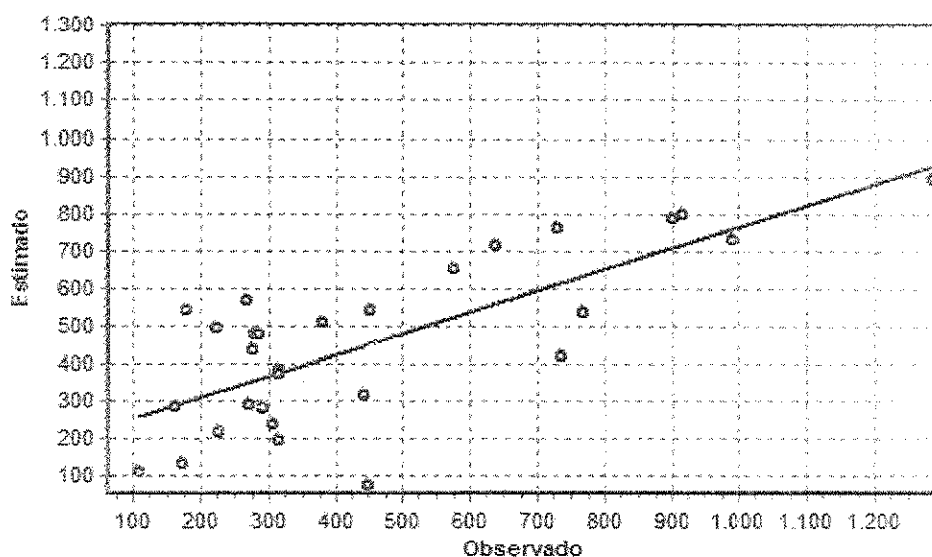


Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
Estado de São Paulo
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública
Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 045/2018

			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	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	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

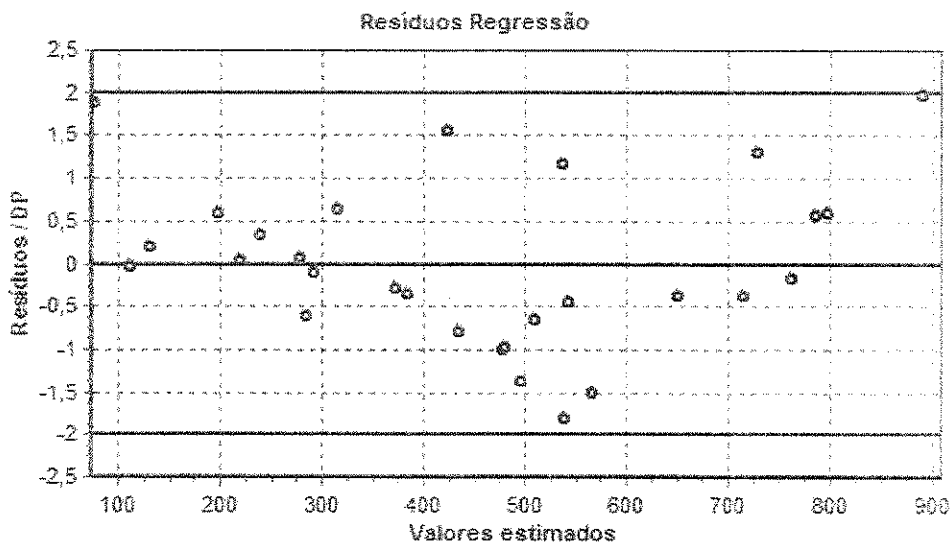
Gráfico de Aderência - Regressão Linear



[Handwritten signature]
7/9



Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Dados para a projeção de valores:

- Área total = 5.473,14
- Distancia ao polo valorizante = 3,36
- Endereço = AV PIO XII
- Bairro = PQ RIBEIRÃO PRETO

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Mínimo (15,13%) = 411,26
- Médio = 484,54
- Máximo (15,13%) = 557,83

Vutpa = R\$ 484,54/ m²

$VTA = At \times Vutpa$

$VTA = 5473,14 \times R\$ 484,54$

- **VTA = R\$ 2.651.979,93 (Dois milhões e seiscentos e cinquenta e um mil, novecentos e setenta e nove reais e noventa e tres 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. 045/2018

IV - CONCLUSÃO

O valor do imóvel avaliando, em abril de 2018, de propriedade de Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto – COHAB-RP localizado no subsetor Oeste/O-1, em Ribeirão Preto, é de R\$ 2.651.979,93 (Dois milhões e seiscentos e cinquenta e um mil, novecentos e setenta e nove reais e noventa e três centavos)

V - ENCERRAMENTO

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

Ribeirão Preto, 13 de abril de 2018.

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

Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA - CREA nº 5061398010

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

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



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

LAUDO DE AVALIAÇÃO 048/2018

RUA JOSE DE ALCANTARA

Quadra 00 Lote 00 – Subsetor NORTE – N-06

Handwritten signature and initials.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 048/2018

Abril/2018

RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Nº 048/2018	
OBJETO	Avaliação de imóvel	
OBJETIVO	Avaliação da área para fins alienação/HIS/CAIXA/FGTS	
SOLICITANTE	Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto – COHAB-RP	
LOCALIZAÇÃO	RUA JOSE DE ALCANTARA	
PROPRIETÁRIO	Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto – COHAB-RP	
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 6.978.630,50 (Seis milhões e novecentos e setenta e oito mil, seiscentos e trinta reais e cinquenta centavos)	
DATA DA AVALIAÇÃO	13/04/18	

li



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 048/2018

I - OBJETO

O presente Laudo de Avaliação nº. 048/2018 é referente ao:			
Processo:			
Requerido por:	Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto – COHAB-RP		
Endereço:	RUA JOSÉ DE ALCANTARA	Bairro:	
		HEITOR RIGON	
Setor:	NORTE	Subsetor:	N-06
Cadastro Municipal do imóvel avaliando:	208713	Matrícula do imóvel avaliando:	106109 - 1º CRI RP
Proprietário do imóvel:	Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto – COHAB-RP		
OBS.:	Avaliação da área para fins alienação/HIS/CAIXA/FGTS		

DADOS CONFORME CERTIDÃO DE VALOR VENAL EM:	13/04/2018
CÓDIGO DE CONTROLE:	
Valor Venal Total do Imóvel avaliando:	761928,15
Valor Venal Total da(s) edificação (ões) no terreno avaliando:	-
Valor Venal Total do terreno avaliando:	761.928,15

OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL	
Área Total do terreno avaliando conforme Matrícula do imóvel:	14217,73 m ²
Área edificada no terreno avaliando:	-
Testada do terreno avaliando (medido na via do endereço principal):	-
Proximidades do imóvel avaliando:	

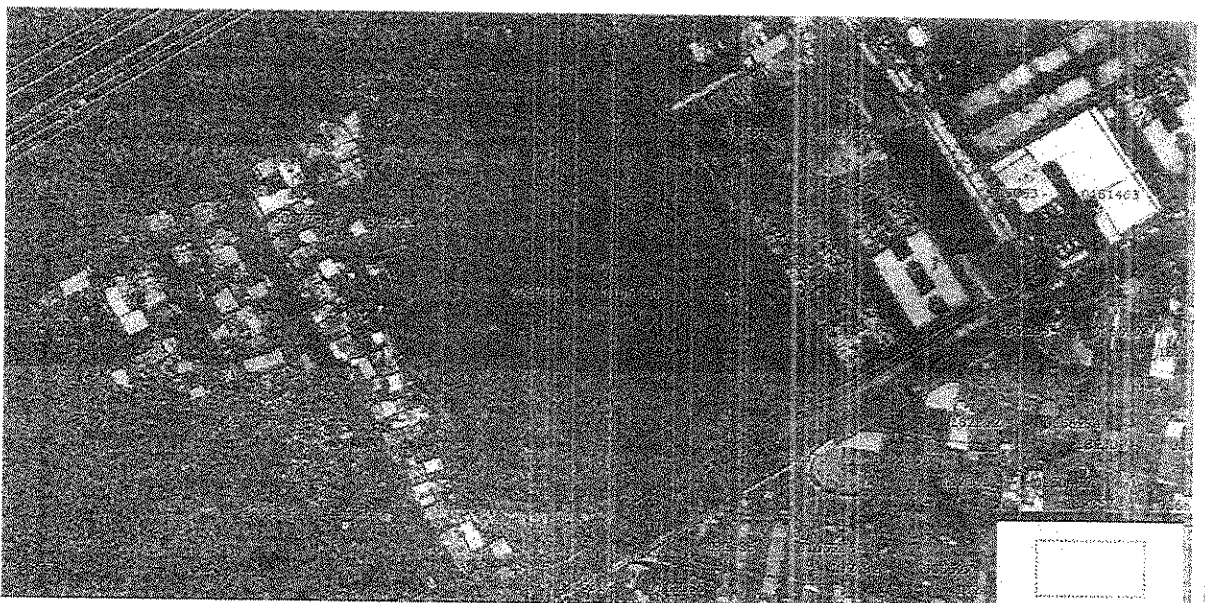


Figura 01 – Identificação do imóvel e seu cadastro municipal. Fonte: Coderp. 13/04/2018

[Handwritten signature] 3/11



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 048/2018

II - OBJETIVO

O presente Laudo está destinado a Avaliação do imóvel com 14217,73 m² de propriedade de COMPANHIA HABITACIONAL DE RIBEIRÃO PRETO - COHAB - RP, para fins de alienação/HIS/CAIXA/FGTS.

III - METODOLOGIA

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

Os dados numéricos referentes às dimensões e áreas consideradas nos cálculos e aceitas como corretas foram obtidos de plantas e documentos fornecidos pelo proprietário do imóvel e cadastro da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto.

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

ESTIMAÇÃO PONTUAL

VARIÁVEIS DO IMÓVEL AVALIANDO

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

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Área 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
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 avalianda, pode ser obtido pelo seguinte modelo matemático (equação de regressão), de acordo com cálculos procedidos: Para a aplicação da inferência estatística foi obtido uma amostra significativa de dados. Neste trabalho de avaliação foram selecionados 41 elementos de pesquisa de dados de lotes de terrenos à venda ou vendidos na região circunvizinha ao imóvel avaliando, cujas características principais encontram-se relacionadas abaixo:

4/11



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 048/2018

Barro	Endereço	Área total	Distância ao C.A.T.I.	Setor Urbaniz.	Valor m²/m²
Avelino Palma		43500	7,28	4	227,59
Bonfim Paulista	ESTRADA RIBEIRÃO - BONFIM	15000	8,91	4	990
Bonfim/Cravinhos		24200	16	1	13,02
Cândido Portinari	Via Anhanguera	30305,5	5,79	2	439,52
Ch Pedro Correa de Carvalho		15000	5,6	1	507,6
Florestan Fernandes	Estrada Antônia Mugnatto Marincek	60012	9,35	4	44,9910018
IGUATEMI	RUA ARNALDO VICTALIANO	14785	2,6	2	1260,06
Ipiranga	AV. EDUARDO ANDREA MATARAZZO	15800	4,12	1	455,7
Jd Heitor Rigon	Avenida Eduardo Andréia Matarazzo	37556	7,58	1	107,84
JD HEITOR RIGON	RODOVIA ALEXANDRE BALBO	39549	7,57	1	182,05
JD HEITOR RIGON	RODOVIA ALEXANDRE BALBO	20194	7,4	1	338,71
Jd Helena	RUA THOMAZ DE CARVALHO	19000	8,08	2	72
JD OLHOS DAGUA	AV. PROF JOAO FIUZA	22212	6,57	4	688,82
Jd Palma Travassos	AV. MARIA DE JESUS CONDEIXA	13179	2,21	2	764,85
Jd Salgado Filho	ESTRADA DAS PALMEIRAS	25178	7,61	2	64,34
Jd Salgado Filho	RODOVIA CANDIDO PORTINARI	17000	9,22	4	900
Jd São José	AV MARGINAL JOSÉ MONTEFELTRO	30000	6,7	2	450
Jd São José	AV MARGINAL JOSÉ MONTEFELTRO	28851	6,5	2	461,68
Manoel Penna	Rodovia Anhanguera	16600	6,58	2	314,46
Pq das Andorinhas	RODOVIA ALEXANDRE BALBO	15544	6,93	3	138,96
Pq Ribeirão Preto	AV. LUZITANA	18000	3,32	3	350
Pq Ribeirão Preto	AV. PATRIARCA	19915	3,72	3	248,56
Pq São Sebastião	Avenida Dr Walter Belian	12870	6,05	2	122,38
Recanto Rio Pardo	Rodovia Anhanguera	17000	13,35	4	900
RECREIO ANHANGUERA	RODOVIA ABRAÃO ASSED	38185	8,06	2	126
RECREIO ANHANGUERA	RODOVIA ABRAÃO ASSED	18500	8,1	2	405
Ribeirão/Serrana	Rodovia Abrão Assed	50000	8,98	2	20,7
Valentina Figueiredo	Sebastião Dutra Oliveira(?)	50000	6,55	4	180
Vila Amélia	AV. DO CAFÉ	24369	1,7	3	517,05
Vila Virgínia		58000	2,65	3	496,55
Vila Virgínia	Rua Abílio Sampaio	64000	2,38	3	267,19
Vila Virgínia	Avenida bandeirantes	19353	4,92	3	162,77

Relatório Estatístico - Regressão Linear

Dados para a projeção de valores:



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 048/2018

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	32
Dados utilizados no modelo:	21

1) Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,7170828 / 0,7170828
Coefficiente de determinação:	0,5142077
Fisher - Snedecor:	6,00
Significância do modelo (%):	0,02

1) Normalidade dos resíduos:

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

1) Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	593779,314	3	197926,438	5,998
Não Explicada	560966,692	17	32998,041	
Total	1154746,006	20		

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

Valor unitário = $+3484,443258 - 291,7969793 * \ln(\text{Área total}) + 18,44282585 * \text{Distancia ao polo valorizante}$
345,3918889 / Setor Urbano

9) Testes de Hipóteses:

Handwritten signature and date
6/11



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 048/2018

Variáveis	Transf	t Obs	Sig. (%)
Área total	$\ln(x)$	-3,27	0,45
Distância ao polo valorizante	x	1,24	23,27
Setor Urbano	$1/x$	-2,27	3,63
Valor unitário	y	3,68	0,19

10) Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Distância ao polo valorizante	-0,22	0,00
Setor Urbano	-0,20	0,45
Valor unitário	-0,55	0,62

Correlações parciais para Distância ao polo valorizante	Isoladas	Influência
Setor Urbano	-0,06	0,05
Valor unitário	0,37	0,29

Correlações parciais para Setor Urbano	Isoladas	Influência
Valor unitário	-0,29	0,48

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	II
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	

[Handwritten signature]
7/11



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 048/2018

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	
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%	I
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

[Handwritten signature]
8/11
[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. 048/2018

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

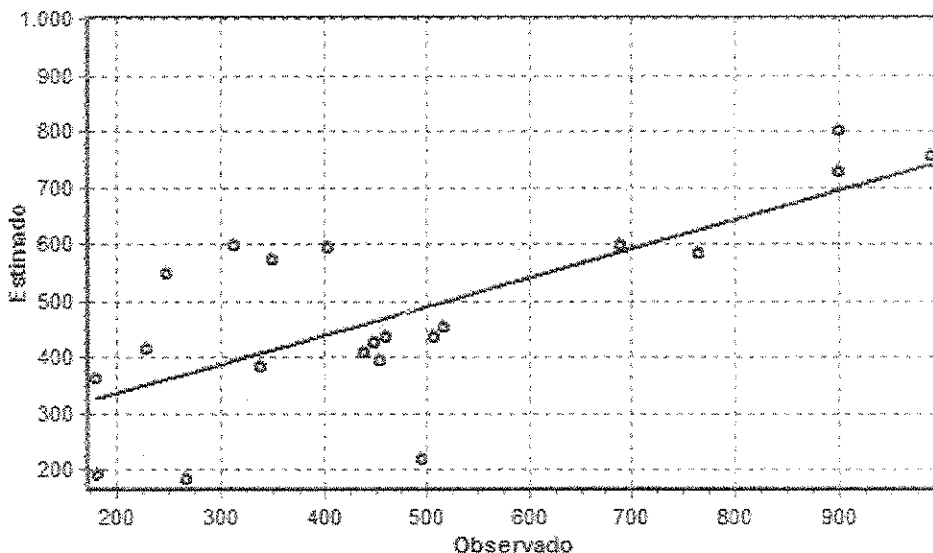
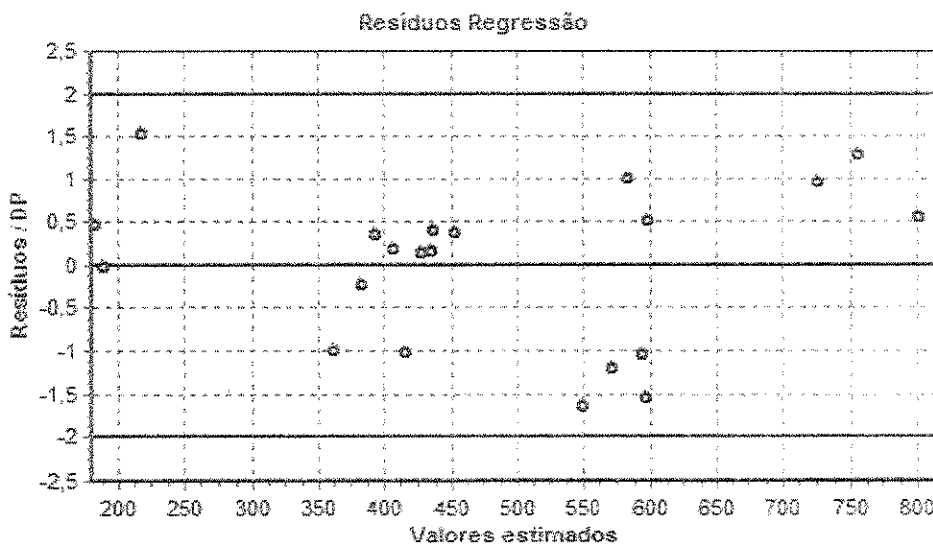


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Handwritten signature and date 9/11



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 048/2018

- Área total = 14.217,73
- Distância ao polo valorizante = 7,70
- Setor Urbano = 1,00
- Bairro = HEITOR RIGON
- Endereço = RUA JOSE DE ALCANTARA

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Mínimo (25,54%) = 365,48
- Médio = 490,84
- Máximo (25,54%) = 616,20
-

Vutpa = R\$ 490,84/ m²

$VTA = At \times Vutpa$

VTA = R\$ 6.978.630,50 (Seis milhões e novecentos e setenta e oito mil, seiscentos e trinta reais e cinquenta centavos)

IV - CONCLUSÃO

O valor do imóvel avaliando, em abril de 2018, de propriedade de Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto – COHAB-RP localizado no subsetor Oeste/O-1, em Ribeirão Preto, é de R\$ 6.978.630,50 (Seis milhões e novecentos e setenta e oito mil, seiscentos e trinta reais e cinquenta centavos)

Handwritten signature
10/11



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis (CATI)

Laudo de Avaliação nº. 048/2018

ENCERRAMENTO

O presente laudo possui 11 folhas impressas de um só lado, todas rubricadas e a última datada e assinada.

Ribeirão Preto, 13 de abril de 2018.

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

Eng. Civil CARLOS HENRIQUE SILVA - CREA nº 5061398010

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

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