



**PREFEITURA DE
RIO PRETO**

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. INTRODUÇÃO

Os membros da Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis, Eng. Luis Carlos de Queiroz Pereira Calças, José Antônio Valero Phillips e Gustavo Gerbaudo Ribeiro Neves, nomeados pelo Decreto nº 20.121/25, infra-assinados, apresentam o laudo de avaliação de alguns lotes do Parque Tecnológico Vanda Karina Simeí Bolçone, todos de propriedade do Município de São José do Rio Preto.

2. FINALIDADE E OBJETIVO

A presente avaliação tem por objetivo o valor de mercado de alguns terrenos públicos situados no Parque Tecnológico Vanda Karina Simeí Bolçone, para fins de licitação, conforme solicitado no interno 0038/2025-Gab.Sec.Planejamento, cujo protocolo de referência é o 2025000026013.

3. DOS EXAMES

São objetos dessa avaliação os lotes do loteamento Parque Tecnológico Vanda Karina Simeí Bolçone relacionados a seguir:

- Quadra 02: lotes 12, 13 e 14
- Quadra 03: lotes 04 ao 16
- Quadra 04: lotes 03 e 12 ao 14
- Quadra 05: lotes 01 ao 09 e 14 ao 19
- Quadra 06: lotes 05 e 06
- Quadra 08: lotes 05 ao 11
- Quadra 09: lotes 01 ao 05; 08 e 09
- Quadra 10: lotes 01 ao 06
- Quadra 13: lotes 06 ao 08

Os citados lotes, objetos dessa avaliação, possuem todas as infraestruturas e melhoramentos públicos como pavimentação asfáltica, rede de água e de esgoto, rede de

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO

Avenida Alberto Andaló, 3030 (4º andar) – Centro – CEP 15015-000 – São José do Rio Preto – SP



PREFEITURA DE RIO PRETO

drenagem, rede de iluminação pública, luz domiciliar, telefone, coleta de lixo regular, linha de ônibus urbano, etc.

Conforme a Lei de Zoneamento 13.709/21, o local é classificado como zona 11, zona industrial.

4. METODOLOGIA

A avaliação dos imóveis foi regida pela Norma Brasileira NBR 14.653-2, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com tratamento científico através de modelo de regressão linear.

A avaliação dos imóveis foi regida pela Norma Brasileira NBR 14.653-2, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com tratamento científico por inferência estatística, atingindo grau de fundamentação II e grau de precisão III.

O cálculo do valor unitário do terreno foi obtido através do modelo de regressão linear utilizando 26 elementos e 4 variáveis, no qual foi considerado as seguintes variáveis:

- Valor unitário do imóvel como variável dependente (R\$/m²).
- Como variáveis independentes: Área; Localização (com base na planta de valores genéricos de 2022); Vocação;

Como resultado da regressão linear, obtida com auxílio de computador, obteve-se o valor unitário médio dos citados lotes. Sobre esse valor se aplicou o campo de arbítrio devido à falta de algumas variáveis de algumas características não levadas em consideração no modelo de regressão linear.



**PREFEITURA DE
RIO PRETO**

5. CONCLUSÃO

Diante do exposto, apresentamos abaixo a tabela contendo o valor dos lotes avaliados do Parque Tecnológico Vanda Karina Simeí Bolçone.

QUADRA	LOTE	ÁREA	VALOR/M²	VALOR TOTAL
2	12	1.000,00 m²	R\$ 875,48	R\$ 875.480,00
2	13	1.091,87 m²	R\$ 955,04	R\$ 1.042.779,52
2	14	1.084,68 m²	R\$ 860,70	R\$ 933.584,08
3	4	1.000,00 m²	R\$ 875,48	R\$ 875.480,00
3	5	1.000,00 m²	R\$ 875,48	R\$ 875.480,00
3	6	1.000,00 m²	R\$ 875,48	R\$ 875.480,00
3	7	1.000,00 m²	R\$ 875,48	R\$ 875.480,00
3	8	1.000,00 m²	R\$ 875,48	R\$ 875.480,00
3	9	1.275,80 m²	R\$ 926,92	R\$ 1.182.564,54
3	10	1.281,57 m²	R\$ 833,54	R\$ 1.068.239,86
3	11	1.283,86 m²	R\$ 925,86	R\$ 1.188.674,62
3	12	1.000,00 m²	R\$ 875,48	R\$ 875.480,00
3	13	1.000,00 m²	R\$ 875,48	R\$ 875.480,00
3	14	1.000,00 m²	R\$ 875,48	R\$ 875.480,00
3	15	1.000,00 m²	R\$ 875,48	R\$ 875.480,00
3	16	1.000,00 m²	R\$ 875,48	R\$ 875.480,00
4	3	1.000,00 m²	R\$ 875,48	R\$ 875.480,00
4	12	1.000,00 m²	R\$ 875,48	R\$ 875.480,00
4	13	1.000,00 m²	R\$ 875,48	R\$ 875.480,00
4	14	1.121,15 m²	R\$ 949,99	R\$ 1.065.081,29
5	1	1.107,55 m²	R\$ 952,30	R\$ 1.054.719,87
5	2	1.000,00 m²	R\$ 875,48	R\$ 875.480,00
5	3	1.000,00 m²	R\$ 875,48	R\$ 875.480,00
5	4	1.000,00 m²	R\$ 875,48	R\$ 875.480,00
5	5	1.000,00 m²	R\$ 875,48	R\$ 875.480,00
5	6	1.000,00 m²	R\$ 875,48	R\$ 875.480,00
5	7	1.000,00 m²	R\$ 875,48	R\$ 875.480,00
5	8	1.000,00 m²	R\$ 875,48	R\$ 875.480,00
5	9	1.193,51 m²	R\$ 938,50	R\$ 1.120.109,14
5	14	1.000,00 m²	R\$ 875,48	R\$ 875.480,00
5	15	1.000,00 m²	R\$ 875,48	R\$ 875.480,00
5	16	1.000,00 m²	R\$ 875,48	R\$ 875.480,00
5	17	1.000,00 m²	R\$ 875,48	R\$ 875.480,00



**PREFEITURA DE
RIO PRETO**

QUADRA	LOTE	ÁREA	VALOR/M²	VALOR TOTAL
5	18	1.000,00 m²	R\$ 875,48	R\$ 875.480,00
5	19	1.004,13 m²	R\$ 971,89	R\$ 975.903,91
6	5	1.007,82 m²	R\$ 971,12	R\$ 978.714,16
6	6	1.149,28 m²	R\$ 945,36	R\$ 1.086.483,34
8	5	1.000,00 m²	R\$ 1.021,39	R\$ 1.021.390,00
8	6	1.000,00 m²	R\$ 1.021,39	R\$ 1.021.390,00
8	7	1.000,00 m²	R\$ 1.021,39	R\$ 1.021.390,00
8	8	1.000,00 m²	R\$ 1.021,39	R\$ 1.021.390,00
8	9	1.000,00 m²	R\$ 1.021,39	R\$ 1.021.390,00
8	10	1.000,00 m²	R\$ 1.021,39	R\$ 1.021.390,00
8	11	1.523,68 m²	R\$ 989,05	R\$ 1.506.995,70
9	1	1.051,00 m²	R\$ 866,30	R\$ 910.481,30
9	2	1.000,00 m²	R\$ 1.021,39	R\$ 1.021.390,00
9	3	1.000,00 m²	R\$ 1.021,39	R\$ 1.021.390,00
9	4	1.000,00 m²	R\$ 1.021,39	R\$ 1.021.390,00
9	5	1.000,00 m²	R\$ 1.021,39	R\$ 1.021.390,00
9	8	1.005,66 m²	R\$ 825,83	R\$ 830.504,20
9	9	1.011,88 m²	R\$ 873,26	R\$ 883.634,33
10	1	1.244,27 m²	R\$ 931,19	R\$ 1.158.651,78
10	2	1.262,00 m²	R\$ 835,89	R\$ 1.054.893,18
10	3	1.262,00 m²	R\$ 835,89	R\$ 1.054.893,18
10	4	1.262,00 m²	R\$ 835,89	R\$ 1.054.893,18
10	5	1.262,00 m²	R\$ 835,89	R\$ 1.054.893,18
10	6	1.262,00 m²	R\$ 835,89	R\$ 1.054.893,18
13	6	1.289,03 m²	R\$ 925,19	R\$ 1.192.597,67
13	7	1.368,11 m²	R\$ 778,17	R\$ 1.064.622,16
13	8	1.071,70 m²	R\$ 862,81	R\$ 924.673,48

6. ENCERRAMENTO

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; as observações “in loco” foram feitas sem instrumentos de medição; todas as informações obtidas neste trabalho foram tomadas como de boa-fé.



**PREFEITURA DE
RIO PRETO**

Nada mais havendo a informar, encerramos o presente trabalho e, colocamo-nos à inteira disposição de V.S.^a para quaisquer outros esclarecimentos.

São José Rio Preto, 03 de abril de 2025.

Gustavo Gerbaudo
Gustavo Gerbaudo Ribeiro Neves

José Antônio Valero Phillips
José Antônio Valero Phillips

Luis Carlos de Queiroz Pereira Calças
Luis Carlos de Queiroz Pereira Calças



LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. INTRODUÇÃO

Os membros da Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis, José Antônio Valero Phillips, Gustavo Gerbaudo Ribeiro Neves e Flávio Henrique Bertazzoni, nomeados pelo Decreto nº 20.121/25, infra-assinados, apresentam o laudo de avaliação dos lotes 6 e 7 da quadra 9 do Parque Tecnológico Vanda Karina Simeí Bolçone, todos de propriedade do Município de São José do Rio Preto.

2. FINALIDADE E OBJETIVO

A presente avaliação tem por objetivo o valor de mercado dos lotes 6 e 7 da quadra 9 do Parque Tecnológico Vanda Karina Simeí Bolçone, para fins de licitação, conforme solicitado no interno 0279/2025-Gab.Sec.Planejamento, cujo protocolo de referência é o 2025000331327.

3. DOS EXAMES

São objetos dessa avaliação os lotes 6 e 7 da quadra 9 do loteamento Parque Tecnológico Vanda Karina Simeí Bolçone. Ambos os lotes, possuem todas as infraestruturas e melhoramentos públicos como pavimentação asfáltica, rede de água e de esgoto, rede de drenagem, rede de iluminação pública, luz domiciliar, telefone, coleta de lixo regular, linha de ônibus urbano, etc. Conforme a Lei de Zoneamento 13.709/21, o local é classificado como zona 11, zona industrial.

4. METODOLOGIA

A avaliação dos imóveis foi regida pela Norma Brasileira NBR 14.653-2, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com tratamento científico através de modelo de regressão linear.

A avaliação dos imóveis foi regida pela Norma Brasileira NBR 14.653-2, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com tratamento científico por inferência estatística, atingindo grau de fundamentação II e grau de precisão III.

O cálculo do valor unitário do terreno foi obtido através do modelo de regressão linear utilizando 26 elementos e 4 variáveis, no qual foi considerado as seguintes variáveis:

- Valor unitário do imóvel como variável dependente (R\$/m²).
- Como variáveis independentes: Área; Localização (com base na planta de valores genéricos de 2022); Vocação;

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO

Avenida Alberto Andaló, 3030 (4º andar) – Centro - CEP 15015-000 - São José do Rio Preto - SP
Telefone (17) 3203 1230 - smplan@riopreto.sp.gov.br - www.riopreto.sp.gov.br



PREFEITURA DE RIO PRETO

Como resultado da regressão linear, obtida com auxílio de computador, obteve-se o valor unitário médio dos citados lotes. Sobre esse valor se aplicou o campo de arbítrio devido à falta de algumas variáveis de algumas características não levadas em consideração no modelo de regressão linear.

5. CONCLUSÃO

Diante do exposto, apresentamos abaixo a tabela contendo o valor dos lotes avaliados do Parque Tecnológico Vanda Karina Simeí Bolçone.

QUADRA	LOTE	ÁREA	VALOR/M²	VALOR TOTAL
9	6	1.011,88 m²	R\$ 1.018,80	R\$ 1.030.903,34
9	7	1.546,57 m²	R\$ 986,69	R\$ 1.525.985,15

6. ENCERRAMENTO

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; as observações “in loco” foram feitas sem instrumentos de medição; todas as informações obtidas neste trabalho foram tomadas como de boa-fé.

Nada mais havendo a informar, encerramos o presente trabalho e, colocamo-nos à inteira disposição de V.S.^a para quaisquer outros esclarecimentos.

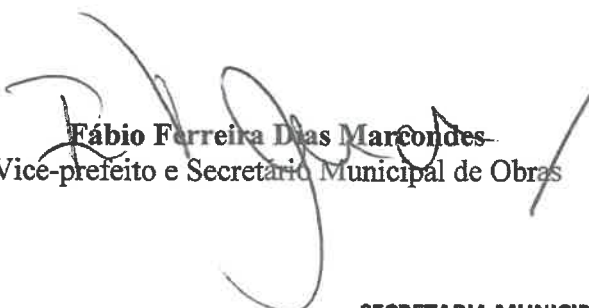
São José Rio Preto, 22 de setembro de 2025.


Gustavo Gerbaudo Ribeiro Neves


José Antônio Valero Phillips


Flávio Henrique Bertazzoni

De acordo,


Fábio Ferreira Dias Marcondes
Vice-prefeito e Secretário Municipal de Obras

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO

Avenida Alberto Andaló, 3030 (4º andar) – Centro - CEP 15015-000 - São José do Rio Preto - SP
Telefone (17) 3203 1230 - smplan@riopreto.sp.gov.br - www.riopreto.sp.gov.br

Parque Tecnológico de São José do Rio Preto

CONCORRÊNCIAS PÚBLICAS

- C.P Nº 008/20
- C.P Nº 001/22
- C.P Nº 036/22
- L.E Nº 11.931/24
- L.E Nº 11.460/25

Área Verde 1
56.368,35 m²

Universidade Estadual Paulista
Júlio de Mesquita Filho

