



PROJETO DE LEI Nº 391, DE 29 DE MAIO DE 2023.

DESAFETA E AUTORIZA A PERMUTA DE BEM IMÓVEL DO MUNICÍPIO DE SÃO JOÃO DO PARAÍSO MG, LOCALIZADO NO BAIRRO TABOLEIRO ALTO, NO ATENDIMENTO DO INTERESSE PÚBLICO, CONFORME ESPECIFICA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A Câmara Municipal de São João do Paraíso/MG, no uso de suas atribuições legais, aprovou e eu, Prefeita Municipal, sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º- Fica desafetado, passando a integrar a categoria dos bens patrimoniais do Município, disponível para alienação, o imóvel constantes nos registros municipais com a seguinte identificação: Lote urbano de nº 97 da Quadra nº 65, Setor 02, localizado à Rua Ananias Bispo Caroba, s/n, bairro Tabuleiro Alto, nesta cidade, com 479m² (quatrocentos metros quadrados), sendo 20,7m de frente; 17,6m de fundos; 24,8m de lateral direita e 25,4m de lateral esquerda, coordenadas geográficas Latitude 15°18'9.88" S, e Longitude 42°1,57.25" O, conforme planta constante do Anexo I desta Lei.

Art. 2º- Fica o Chefe do Poder Executivo Municipal autorizado a permutar imóvel de propriedade do Município de São João do Paraíso MG, descrito no art. 1º, nos termos desta lei, com o imóvel de propriedade/posse do Sr. Oraldo Iginio Neto, sendo este o lote urbano constante dos registros municipais como Lote de nº 329, Quadra 56, Setor 02, localizado à Rua Pedro José de Lima, Esquina com a Rua José Leão de Oliveira, s/n, bairro Tabuleiro Alto, nesta cidade, com 445,65m² (quatrocentos e quarenta e cinco metros e sessenta e cinco centímetros quadrados), sendo 24m de frente; 21m de fundos; 21m de lateral direita e 19m de lateral esquerda, coordenadas geográficas Latitude 15°18'12.36" S, Longitude 42°1'0.28" O, conforme planta constante do Anexo II desta Lei.

RECEBEMOS

30/05/2023

8h 20h

Leina Santos


Selma Maria Morais dos Santos
Prefeita Municipal de
São João do Paraíso / MG



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DO PARAÍSO/MG

CNPJ/MF 24.791.154/0001-07

Art. 3º- A permuta de que trata esta Lei, se processará de igual para igual, com base na avaliação dos imóveis, sendo que não caberá ao Município o pagamento de qualquer diferença ou ônus, em virtude do interesse de ambas as partes na referida permuta.

§ 1º – Conforme disposto no caput desta Lei, a permuta será feita por equivalência de valores entre os bens permutados, sem qualquer pagamento entre os permutantes.

I – O Valor da avaliação da área pública (imóvel descrito no art. 1º), de propriedade/posse do Município de São João do Paraíso MG, corresponde a R\$ 76.446,96 (Setenta e Seis mil quatrocentos e quarenta e seis reais e noventa e seis centavos), conforme laudo de avaliação anexo, integrantes desta Lei.

II – O Valor da avaliação de propriedade particular (imóvel descrito no art. 2º), objeto desta permuta com o Município de São João do Paraíso MG, conforme proposto para a permuta com a equivalência de valores da avaliação municipal, corresponde a R\$ 79.025,75 (Setenta e nove mil vinte e cinco reais e setenta e cinco centavos), conforme laudo de avaliação.

Art. 4º - Todas as Despesas relativas à permuta de imóveis de que trata a presente Lei correrão às expensas do Município de São João do Paraíso MG.

Art. 5º - A alienação por permuta dar-se-á em estrita observância à legislação pertinente, sendo dispensada a licitação, por se tratar de caso de interesse público devidamente justificado, nos termos do art. 17, I, “c” c/c art. 24, X, ambos da Lei Federal nº 8.666/93.

Art. 6º – A permuta de que trata esta Lei se dará em razão do interesse público, de conveniência administrativa, pela necessidade de local adequado, sendo esta a característica apresentada pelo imóvel de propriedade particular, para utilização pelo Município a fim de instalar uma praça pública.


Selma Maria Melo dos Santos
Prefeita Municipal de
São João do Paraíso / MG



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DO PARAÍSO/MG

CNPJ/MF 24.791.154/0001-07

Art. 7º - As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, consignadas no orçamento anual, suplementadas se necessário.

Art. 8º- Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

São João do Paraíso MG, 29 de maio de 2023.


Selma Maria Morais dos Santos
Prefeita Municipal de
São João do Paraíso, MG
Selma Maria Morais dos Santos
Prefeita Municipal

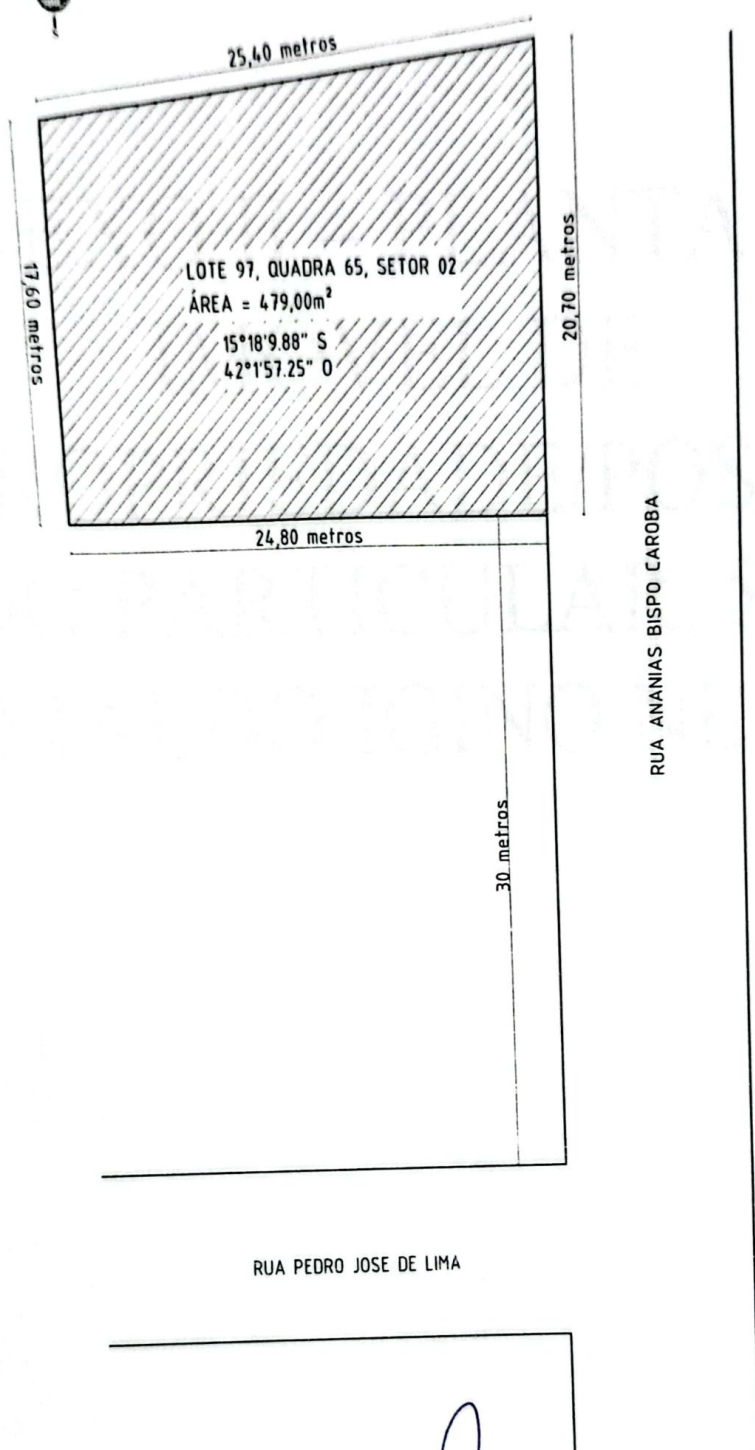


PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DO PARAÍSO/MG


CNPJ/MF 24.791.154/0001-07

ANEXO I – PLANTA DO IMÓVEL DE PROPRIEDADE/POSSE DO MUNICÍPIO DE SÃO JOÃO DO PARAÍSO MG

PLANTA DE LOTE URBANO



SÃO JOÃO DO PARAÍSO, 19 DE MAIO DE 2023


ROBERTO CÉSAR GOMES DE SOUSA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA-MG 194.488/D

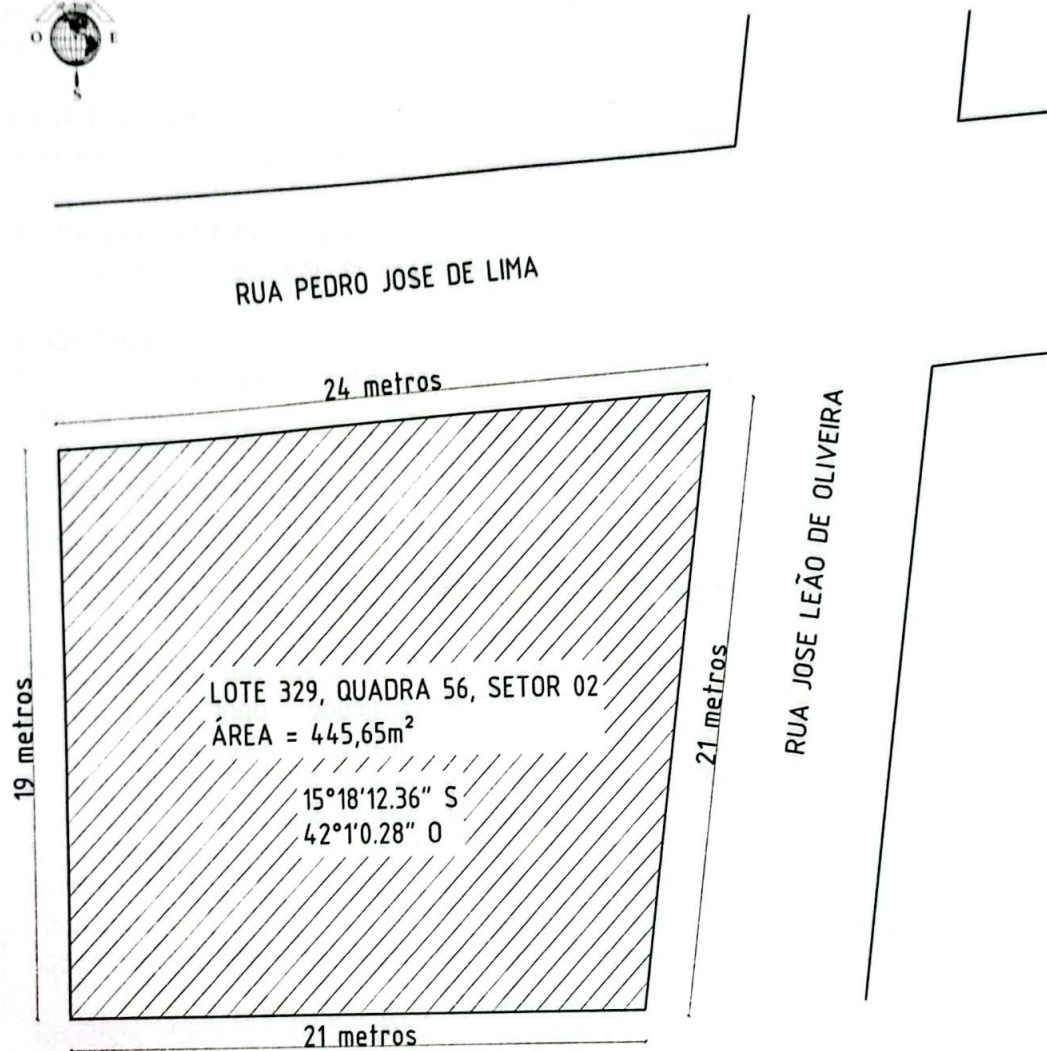


PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DO PARAÍSO/MG

CNPJ/MF 24.791.154/0001-07

ANEXO II – PLANTA DO
IMÓVEL DE
PROPRIEDADE/POSSE
DO PARTICULAR, SR.
ORALDO IGINO NETO

PLANTA DE LOTE URBANO



SÃO JOÃO DO PARAÍSO, 19 DE MAO DE 2023

ROBERTO CESAR GOMES DE SOUSA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA-MG 194.488/D

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 01/2023

Em atendimento a Secretaria de Obras do Município de São João do Paraíso-MG, delegou-se ao Engenheiro Civil, Roberto César Gomes de Sousa - CREA-MG 194.488/D, a incumbência de proceder à avaliação do imóvel situado à Rua Ananias Bispo Caroba, s/n, Bairro Tabuleiro Alto, São João do Paraíso-MG.

1- INTERESSADO:

Secretaria de Obras de São João do Paraíso-MG

2 - FINALIDADE DA AVALIAÇÃO:

Preço médio de negociação de imóvel, em condições normais de mercado.

3 - OBJETIVO:

Determinar o justo valor venal de mercado de imóvel, considerando a realidade mercadológica imobiliária local.

4 – PROPRIETÁRIO/POSSUIDOR:

Prefeitura Municipal de São João do paraíso-MG

5 - PRESSUPOSTOS, RESSALVAS, CADASTROS E FATORES LIMITANTES

Recebemos da Secretaria de Obras, serviço com finalidade de realizar avaliação de imóvel, objetivando estipular o preço médio de negociação de imóvel, subsidiando o processo Nº 01/2023. A avaliação em questão vem servir de base para realização de permuta do imóvel em questão com um imóvel localizado na Rua Pedro José de Lima, de propriedade/posse do Sr. Oraldo Igino Neto.

Na documentação apresentada consta que o imóvel possui área de 479,00m², situando-se no Lote 97, Quadra 65, Setor 02 e com valor venal de R\$ 96.243,14. Todas informações constantes no registro municipal. Por premissa, considerando como válida não tendo sido efetuada medições.

Também, utilizamos como referência no decorrer dos trabalhos elementos documentais e informações prestadas por terceiros, admitidas como confiáveis corretas e de boa fé.

6 - IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

6.1- Localização

Imóvel situado à Rua Ananias Bispo Caroba, s/n, Bairro Tabuleiro Alto, São João do Paraíso-MG.



6.2 - Acesso

O acesso ao imóvel é pela Rua Irineu Mendes Moutinho sentido bairro São Tiago.

6.3 - Caracterização da Região

Observou-se que o imóvel está situado em um bairro de classe baixa, em uma rua pavimentada de grande fluxo de veículos e pedestres.

Terreno

Terreno situado na rua Ananias Bispo caroba, Tabuleiro Alto, Município de São João do Paraíso/MG, com formato regular, relativamente plano, apresentando solo seco com boa drenagem, com área registrada de 479,00 m². A região onde está situado o imóvel avaliando, possui relevo homogêneo de inclinação suave apresentando área plana e solo seco. O mesmo é servido pelas redes de Água/Esgoto, rede de energia elétrica e Pavimentação de via. Trata-se de uma área consolidada e com várias construções em torno.

Edificações:

O imóvel objeto da presente avaliação possui muros sem acabamento e com altura inadequada, possui um portão em má situação de uso.

7 - DIAGNÓSTICO DO MERCADO

Considerando a retomada da atividade econômica que vem ocorrendo em nosso país, com um incentivo dos governos municipal e federal na construção de novas edificações residenciais, comerciais e industriais, o município encontra-se com um desempenho normal, havendo na cidade um número significativo de transações imobiliárias, com absorção considerada normal. A liquidez do imóvel avaliando é considerada como baixa, estando o desempenho do mercado normal.

8 – METODOLOGIA UTILIZADA



NORMAS ABNT:

Para começar, é fundamental que a avaliação de bens imóveis siga as seguintes normas da ABNT- Associação Brasileira de Normas Técnicas:



- NBR 14653-1: Avaliação de bens – Procedimentos gerais avaliação de bens imóveis ABNT
- NBR 14653-2: Avaliação de imóveis urbanos
- NBR 14653-3: Avaliação de imóveis rurais
- NBR 14653-4: Avaliação de empreendimentos

Conforme pesquisa realizada na região do imóvel avaliando, para apuração de valor venal de mercado de terreno, verificamos ser possível a utilização neste trabalho do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que deve ter a preferência, sempre que possível, de acordo com a recomendação constante da NBR 14.653-1, em seu item 7.5: “... Para a identificação do valor de mercado do bem, sempre que possível preferir o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.

8.1 - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Conforme item 8.2.1 da NBR 14.653-1, a conceituação do método é a seguinte:
“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomada, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

8.2 - Aproveitamento Eficiente

O princípio que norteou o trabalho avaliatório foi o do aproveitamento eficiente, determinado por análise do mercado imobiliário, cujo conceito encontra-se assim definido pela ABNT NBR 14653-1:

“Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinentes”.

8.3 - Procedimentos Básicos

Pesquisa de Mercado: Primeiramente a pesquisa de mercado para se ter uma amostragem dos valores dos imóveis negociados na região com características semelhantes aos do imóvel avaliando.

Homogeneização dos Valores: Efetuar a homogeneização dos valores, que é a técnica utilizada para uniformizar as diferenças de valores pesquisados devido a diferenças de atributos (fatores)

entre os valores pesquisados no mercado e o bem avaliando.

Análise Estatística: Após a homogeneização dos valores pesquisados, fazer a análise estatística para encontrar os prováveis valores ou melhor o intervalo de valores, para poder anunciar um valor ou um leque de valores prováveis ao imóvel avaliado.

9.0 - FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO:

Exemplos de alguns fatores físicos (por ex: frente, área, formato), localização (por ex: bairro, distância, esquina), econômicas (por ex: oferta, época, forma de pagamento) e outros atributos que se revelem importantes dependendo de como será utilizado o imóvel e que determinam o valor de avaliação de imóvel:

- **FATOR OFERTA:** Adequar os valores de cada imóvel conforme a lei da oferta e procura. O coeficiente não deve ser menor que 0,85 e, na impossibilidade de sua determinação, pode ser usado o fator consagrado 0,9 ("desconto" de 10% sobre o preço original pedido).

$$0,85 \leq FO \leq 1,00$$

- **FATOR LOCALIZAÇÃO OU TRANSPOSIÇÃO:** Adequar as diferenças de melhor ou pior posição dos imóveis da amostra em relação ao endereço do imóvel avaliando. Tem o objetivo de transferir hipoteticamente o valor do imóvel de um lugar para outro, para homogeneizar os dados que estejam em localidades diferentes do bem avaliando.

Para o seu cálculo pode ser empregada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos editada pela Prefeitura Municipal (Índice Fiscal), se for constatada a coerência dos mesmos. Deve ser calculado através da seguinte equação:

$$F_l = \frac{IF_a}{IF_d}$$

onde:

Fl = Fator de Localização;

IFa = Índice Fiscal do bem avaliando;

IFd = Índice Fiscal do dado amostral.



Nos casos de inexistência desses índices ou caso sejam constatadas incoerências nas suas interrelações, deverá ser elaborado estudo devidamente fundamentado de novos índices e o profissional especialista deverá estabelecer a proporção entre um logradouro e outro.

Deve ser evitada a utilização de valores oriundos de locais cujos índices de transposição sejam excessivamente discrepantes daquele para o qual a pesquisa deve ser feita.

Neste sentido, dados cujo coeficiente do Fator de Localização seja inferior a 0,85 ou superior a 1,12 deverão ser encarados com reserva e dados cujo coeficiente seja inferior a 0,5 ou superior a 2 devem ser descartados.

$$0,5 \leq F_l \leq 2$$

• **FATOR TOPOGRAFIA:** móvel localizado em topografia acidentada ou passível de alagamento, pode sofrer decréscimo de até 30% (fator 0,70) no valor em relação ao terreno plano situado ao lado.

A topografia do terreno, em elevação ou depressão, em aclave ou declive, poderá ser valorizante ou desvalorizante. São fatores complementares, cujo uso não é obrigatório e cuja conveniência deve ser avaliada pelo profissional. Nos cenários comuns, e no caso de impossibilidade da fundamentação, podem ser adotados os seguintes coeficientes genéricos para os fatores, conforme figura 1 e figura 2:

5.3.1.3.6 Fator de Aclave/Declive

Situação	Depreciação	Coefficiente
Terreno plano	-	1
Declive até 5%	5%	1,05
Declive entre 5% e 10%	10%	1,11
Declive entre 10% e 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Aclave até 10%	5%	1,05
Aclave entre 10% e 20%	10%	1,11
Aclave acima de 20%	15%	1,18

Figura 1. Coeficientes de desvalorização de terreno em relação a aclave e declive, em cenários comuns.
Fonte: IBAPE-SP. Normas para avaliação de imóveis urbanos.

Os Coeficientes acima devem ser aplicados tanto aos dados amostrais quanto ao imóvel avaliando e, por fim, o Fator a ser aplicado aos dados amostrais deve seguir a seguinte fórmula:

$$F_{adj} = \frac{C_{adj}}{C_{adj}}$$

Onde:

- Fad = Fator de Active/Declive
- Cada = Coeficiente de Active/Declive do imóvel avaliando;
- Cadd = Coeficiente de Active/Declive do dado amostral.

5.3.1.3.7 Fator de nível

Situação	Depreciação	Coefficiente
Até 1 m abaixo do nível da rua	-	1
Entre 1 m e 2,5 m abaixo do nível da rua	10%	1,11
Entre 2,5 m e 4 m abaixo do nível da rua	20%	1,25
Até 2 m acima do nível da rua	-	1
Entre 2 m e 4 m acima do nível da rua	10%	1,11

Figura 2: Coeficientes de desvalorização de terreno em relação ao seu nível, em cenários comuns.

Fonte: IBAP/SP. Norma para avaliação de imóveis urbanos.

Os Coeficientes acima devem ser aplicados tanto aos dados amostrais quanto ao imóvel avaliando e, por fim, o Fator a ser aplicado aos dados amostrais deve seguir a seguinte fórmula:

$$F_n = \frac{C_{na}}{C_{nd}}$$

Onde:

- Fn = Fator de Nível
- Cna = Coeficiente de Nível do imóvel avaliando;
- Cnd = Coeficiente de Nível do dado amostral.

• **FATOR FRENTE X FUNDOS X FORMATO:** Terrenos com pouca profundidade, formato não retangular ou quadrada, pode sofrer desvalorização, sempre incidindo sobre parte de área não retangular do imóvel, ou ainda, na parte mais profunda se este for muito comprida. Testadas em esquina têm acréscimo em relação ao lote comum, o mesmo acontecendo com frente maior do que a usual. O coeficiente pode ser inferido a partir de dados publicados por entidades técnicas regionais reconhecidas ou podem ser deduzidos ou referendados pelo próprio profissional e, em geral, não deve ser inferior a 0,91.

• **FATOR DE CONSISTÊNCIA** : Relativos a consistência do terreno devido a presença de água no solo. É um fator complementar, cujo uso não é obrigatório e cuja conveniência deve ser avaliada pelo profissional. A existência de água aflorante no solo, devida a nível elevado de lençol freático ou ações da natureza, tais como inundações periódicas, alagamentos, terrenos brejosos ou pantanosos rotineiramente pode ser considerada como desvalorizante, condição essa que deve ser verificada no mercado da vizinhança do elemento avaliando e dos dados de amostra.

Na impossibilidade de efetuar essa pesquisa, é possível a adoção dos seguintes coeficientes genéricos para o fator, conforme figura 3:

Situação	Depreciação	Fator
Terreno seco		1
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alargado	40%	1,67

Figura 3. Coeficientes de desvalorização de terreno em relação a consistência do terreno pela presença ou não de água, em cenários comuns.

Fonte: IBRAPP. Norma para avaliação de imóveis urbanos.

Os Coeficientes acima devem ser aplicados tanto aos dados amostrais quanto ao imóvel avaliando e, por fim, o Fator a ser aplicado aos dados amostrais deve seguir a seguinte fórmula:

$$F_{ct} = \frac{C_{cta}}{C_{ctd}}$$

Onde:

- F_{ct} = Fator de Consistência do terreno;
- C_{cta} = Coeficiente de Consistência do terreno do imóvel avaliando;
- C_{ctd} = Coeficiente de Consistência do terreno do dado amostral.

Alternativamente a aplicação do fator pode ser calculado o custo das intervenções necessárias para a solução do problema.

Em áreas de grande porte, o fator deve ser aplicado somente nas porções diretamente afetadas.

Nos lotes contíguos a córregos, além da consistência deve ser observada a restrição legal pertinente.

Caso a condição afete o uso da benfeitoria deve ser verificado o seu eventual obsolescimento.

• **FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO:** Para adequar as diferenças de nível construtivo dos imóveis da amostra ao padrão do imóvel avaliando.

Também é chamado de Fator de Padrão de Acabamento, e tem o objetivo de eliminar as diferenças entre os padrões de acabamento dos dados amostrais e do bem avaliando, e pode ser calculado através da seguinte fórmula:

$$F_c = \frac{P_a}{P_d}$$

Onde:

- F_c = Fator de equivalência;
- P_a = Padrão do imóvel avaliando;
- P_d = Padrão do dado amostral.

Para a determinação do padrão de acabamento do bem avaliando e dos dados amostrais poderão ser utilizados os valores unitários publicados pelo SINDUSCON regional, SINAPI ou outra publicação oficial. Qualquer referência ou dedução deve ser devidamente validada, fundamentada e referenciada no laudo de avaliação.

OBS.: Não será utilizado neste trabalho.

• **FATOR IDADE / CONSERVAÇÃO:** para adequar as diferenças entre imóveis mais velhos ou mais novos que o imóvel avaliando, ou ainda, se está melhor conservado ou que necessitem de reformas.

7.2 Tabela 2: Critério de Heidecke - Estado de conservação

Estado de conservação	Descrição	Depreciação (%)
A Nova	Não sofreu nem necessita de reparos. Com até seis meses de uso e sem danos. Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de 02 anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.	0,00
B Entre nova e regular	Apesar de já submetido ao uso, apresenta-se nas condições de novo ou bem próximo disso. Não recebeu e nem necessita de reparos. Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de 02 anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.	0,32
C Regular	Requer ou recebeu reparos pequenos. Quando o objeto de serviço de recuperação ou de restauração recente deixou em condições próximas ao de novo. Quando da existência de atividade de manutenção permanente e eficiente que mantém a aparência e/ou uso em condições de novo. Requer apenas limpeza sem utilização de mão de obra especializada para manter em boas condições de uso/aparência. Edificação semi-nova ou com reforma geral e substancial entre 02 e 05 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.	2,52
D Entre regular e necessitando de reparos simples	Atividade de manutenção eventual ou periódica que mantém uma boa aparência e condições normais de uso, mas sem o aspecto de novo ou recuperação recente. Requer intervenções superficiais em pontos localizados para recuperação de desgastes naturais. Pode requerer mão de obra especializada com uso de instrumentos especiais. Edificação semi-nova ou com reforma geral e substancial entre 02 e 05 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras localizadas e superficiais e pintura externa e interna.	8,09

E	Necessitando de reparos simples	Requer reparos simples. Requer intervenções em pontos localizados ou em partes/componentes definidos para restauração de aspectos e/ou funcionalidades originais. Necessitam de serviços generalizados de manutenção e limpeza. Implicam a realização de serviços superficiais ou reparos de partes ou componentes definidos/localizados com mão de obra especializada. Não comprometem a operação e a funcionalidade. Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente revisão do sistema hidráulico e elétrico.	18,1
F	Necessitando de reparos simples a importantes	Requer intervenções generalizadas na maior parte ou com profundidades em peças ou componentes específicos sob pena de comprometimento iminente de operação e segurança. Implica restauração ou recuperação com remoção/ substituição/ adição de elementos ou peças com mão de obra especializada. Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras, e com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro compartimento. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.	33,2
G	Necessitando de reparos importantes	Requer reparos importantes. Requer intervenções generalizadas e com profundidade em partes ou peças críticas sob o aspecto de estética, salubridade, segurança e funcionalidade. Implica restauração ou recuperação com remoção/ substituição/ adição de elementos ou peças com mão de obra especializada. Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de painéis de regularização da alvenaria, reparos de fissuras, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos compartimentos. Substituição ou reparações importantes na impermeabilização ou no telhado.	52,6
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	Requer restauração total de elementos ou peças importantes. Degradação generalizada e com alto grau de exposição. Alto nível de comprometimento da funcionalidade, segurança e operação. Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.	75,2
I	Edificação sem valor	Edificação em estado de ruína. Máquina/equipamento em estado de demolição. Sem condição de operação ou uso.	100

Tabela 2 - Critério de Heidecke - Estado de conservação

OBS.: Não será utilizado neste trabalho.

12 – RESULTADO DA AVALIAÇÃO DO TERRENO

Conforme a NBR 14653-1:2001, Avaliação de Bens, Parte-1: Procedimentos Gerais, item 3.8 e NBR 14653-2:2004, Avaliação de Bens, Parte-2: Imóveis Urbanos, item B5, o Campo de Arbitrio é o intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, correspondente a de 10% do valor calculado, dentro do qual se pode arbitrar o bem.

De acordo com a análise do diagnóstico de mercado apurado e levantamentos realizados, com base na identificação da realidade mercadológica da região onde se encontra situado o terreno, os valores mínimo, médio e máximo que espelham o valor venal de mercado foram discriminados de acordo com a estimativa:

Adotamos o valor de **R\$ 76.446,96 (Setenta e Seis mil quatrocentos e quarenta e seis reais e noventa e seis centavos)**, como o valor mais representativo do mercado de valor venal correspondente ao imóvel objeto da presente avaliação.

São João do Paraíso/MG, 26 de Maio de 2023


Roberto César Gomes de Sousa- CREA-MG 194.488/D

ANEXO I

MEMÓRIA DE CÁLCULO

1 - AVALIAÇÃO DO TERRENO:

1.1 - Pesquisa Mercadológica de Terreno:

F1 – Claudio Caires - Fone: (038) 99150-5949
Lote a venda, localizado na Rua Pedro Jose de Lima, N° s/n, Bairro Tabuleiro Alto – Município de São João do Paraíso - MG.
Área: 250,00 m²
Valor R\$ 45.000,00 ou seja: R\$ 180,00/ m².

F2 – João Pedro - Fone: (038) 99922-8853
Lote a venda, localizado na Rua Pedro Jose de Lima, N° s/n, Bairro Tabuleiro Alto – Município de São João do Paraíso - MG.
Área: 450,00 m²
Valor R\$ 60.000,00 ou seja: R\$ 133,00/ m².

F3 – Talita Caires -
Lote a venda, localizado na Rua Pedro Jose de Lima, N° s/n, Bairro Tabuleiro Alto – Município de São João do Paraíso - MG.
Área: 300,00 m²
Valor R\$ 40.000,00 ou seja: R\$ 133,00/ m².

F4 – Local Imóveis - Fone: (038) 3489-0060
Lote a venda, localizado na Rua Porto Alegre, N° 374, Bairro Morada do Sol – Município de São João do Paraíso - MG.
Área: 250,00 m²
Valor R\$ 51.000,00 ou seja: R\$ 204,00/ m².

F5 – Local Imóveis - Fone: (038) 3489-0060
Lote a venda, localizado na Rua Filis Soares Silva, S/N, Bairro Morada do Sol – Município de São João do Paraíso - MG.
Área: 250,00 m²
Valor R\$ 55.000,00 ou seja: R\$ 220,00/ m².



1.2 – Valor do Terreno

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO													
Fontes	Valores			Fatores								Valor Homogeneizado R\$	Valor Homogeneizado dentro do limite inf. E sup. R\$
	Preço (R\$)	Área(m²)	R\$/m²	Fo	Flo	Fto	Ffrentexfundoxforma	Fco	Homogeneizantes				
									hom=Fo'Flo'Fto'Ffff'Fco				
fonte 1	45.000,00	250,00	180,00	1,0	1,0	0,9	1,0	1,0	0,9			162,00	162,00
fonte 2	60.000,00	450,00	133,33	1,0	1,0	0,9	1,0	1,0	0,9			120,00	120,00
fonte 3	40.000,00	300,00	133,33	1,0	1,00	0,95	1,0	1,0	0,95			126,67	126,67
fonte 4	51.000,00	250,00	204,00	1,0	0,85	0,80	1,0	1,0	0,68			138,72	138,72
fonte 5	55.000,00	250,00	220,00	1,0	0,85	0,80	1,0	0,9	0,612			134,64	134,64
Média Aritmética:											136,41	136,41	
lim inf 70%:											95,48	95,48	
lim sup 130%:											177,33	177,33	
FAIXA DE ARBITRAMENTO PARA O TERRENO													
Rua Brasília, 5/N, Bairro Morada do Sol										Área (m²):	479		
Vr. Mínimo:										95,48	R\$ 45.736,71		
Vr. Médio:										136,41	R\$ 65.338,15		
Vr. Máximo:										177,33	R\$ 84.939,60		

Obs.: Por falta de mais dados de imóveis pelo preço de mercado local não foi possível obter a média dentro dos limites inf. E sup., por isso optou-se usar o valor por m² fora dos limites inf. E sup. homogeneizado.

Determinação do Valor do terreno (VT): Após a pesquisa imobiliária, cálculo dos fatores e tratamento de homogeneização, decidiu-se usar o valor MÉDIO como foto de cálculo para constatação do valor do imóvel objetivado, visto que o mesmo se encontra em um local de características não tão favoráveis para construção, além de não possuir infraestrutura pública básica de um loteamento. Conforme demonstrado, temos o seguinte:

Área equivalente de terreno = 479,00m²

Vhm = R\$ 177,33 m²

Fo = 0,90

Flo = 1,00

Fto = 1,00

Ffrentexfundoxforma = 1,00

Fco = 1,00

Valor equivalente a 479,00 m² de terreno (VT):

VT = Área x Vmédio x Fo x Flo x Fto x Ffff x Fco

VT = 479,00 X 177,33 X 0,90 X 1,00 X 1,00 X 1,00 X 1,00

VT = R\$ 76.446,96

ANEXO I
LOCALIZAÇÃO

ROBERTO CESAR
GOMES DE
SOUSA:09400513623

Assinado de forma digital por
ROBERTO CESAR GOMES DE
SOUSA:09400513623
Dados: 2023.05.29 14:29:00
-03'00'

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 02/2023

Em atendimento a Secretaria de Obras do Município de São João do Paraíso-MG, delegou-se ao Engenheiro Civil, Roberto César Gomes de Sousa - CREA-MG 194.488/D, a incumbência de proceder à avaliação do imóvel situado à Rua Pedro Jose de Lima, s/n, Bairro Tabuleiro Alto, São João do Paraíso-MG.

1- INTERESSADO:

Secretaria de Obras de São João do Paraíso-MG

2 - FINALIDADE DA AVALIAÇÃO:

Preço médio de negociação de imóvel, em condições normais de mercado.

3 - OBJETIVO:

Determinar o justo valor venal de mercado de imóvel, considerando a realidade mercadológica imobiliária local.

4 - PROPRIETÁRIO/POSSUIDOR:

Oraldo Iginio Neto

5 - PRESSUPOSTOS, RESSALVAS, CADASTROS E FATORES LIMITANTES

Recebemos da Secretaria de Obras, serviço com finalidade de realizar avaliação de imóvel, objetivando estipular o preço médio de negociação de imóvel, subsidiando o processo Nº 01/2023. A avaliação em questão vem servir de base à permuta do imóvel em questão com um imóvel de propriedade do Município de São João do Paraíso MG. Na documentação apresentada consta que o imóvel possui área de 445,65 m², situando-se no Lote 329, Quadra 56, Setor 02 e com valor venal de R\$ 96.506,44. Todas informações constantes no registro municipal. Por premissa, considerando como válida não tendo sido efetuada medições.

Também, utilizamos como referência no decorrer dos trabalhos elementos documentais e informações prestadas por terceiros, admitidas como confiáveis corretas e de boa fé.

6 - IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

6.1- Localização

Imóvel situado à Rua Pedro Jose de Lima, s/n, Bairro Tabuleiro Alto, São João do Paraíso-MG.



6.2 - Acesso

O acesso ao imóvel é pela Rua Irineu Mendes Moutinho sentido bairro São Tiago.

6.3 - Caracterização da Região

Observou-se que o imóvel está situado na esquina com a Rua Jose Leão de Oliveira em um bairro de classe baixa, em uma rua pavimentada ao lado da Igreja Católica do Bairro Tabuleiro Alto.

Terreno

Terreno situado na rua Pedro Jose de Lima, Tabuleiro Alto, Município de São João do Paraíso/MG, com formato regular, relativamente plano, apresentando solo seco com boa drenagem, com área registrada de 445,65 m². A região onde está situado o imóvel avaliando, possui relevo homogêneo de inclinação suave apresentando área plana e solo seco. O mesmo é servido pelas redes de Água/Esgoto, rede de energia elétrica e Pavimentação de via. Trata-se de uma área consolidada e com várias construções em torno.

Edificações:

O imóvel objeto da presente avaliação esta limpo sem nenhuma benfeitoria.

7 - DIAGNÓSTICO DO MERCADO

Considerando a retomada da atividade econômica que vem ocorrendo em nosso país, com um incentivo dos governos municipal e federal na construção de novas edificações residenciais, comerciais e industriais, o município encontra-se com um desempenho normal, havendo na cidade um número significativo de transações imobiliárias, com absorção considerada normal. A liquidez do imóvel avaliando é considerada como baixa, estando o desempenho do mercado normal.

8 - METODOLOGIA UTILIZADA

NORMAS ABNT:

Para começar, é fundamental que a avaliação de bens imóveis siga as seguintes normas da ABNT- Associação Brasileira de Normas Técnicas;



ASSOCIAÇÃO
BRASILEIRA
DE NORMAS
TÉCNICAS

- NBR 14653-1: Avaliação de bens – Procedimentos gerais avaliação de bens imóveis ABNT
- NBR 14653-2: Avaliação de imóveis urbanos
- NBR 14653-3: Avaliação de imóveis rurais
- NBR 14653-4: Avaliação de empreendimentos

Conforme pesquisa realizada na região do imóvel avaliando, para apuração de valor venal de mercado de terreno, verificamos ser possível a utilização neste trabalho do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que deve ter a preferência, sempre que possível, de acordo com a recomendação constante da NBR 14.653-1, em seu item 7.5: “... Para a identificação do valor de mercado do bem, sempre que possível preferir o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.

8.1 - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Conforme item 8.2.1 da NBR 14.653-1, a conceituação do método é a seguinte:

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomada, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

8.2 - Aproveitamento Eficiente

O princípio que norteou o trabalho avaliatório foi o do aproveitamento eficiente, determinado por análise do mercado imobiliário, cujo conceito encontra-se assim definido pela ABNT NBR 14653-1:

“Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinentes”.

8.3 - Procedimentos Básicos

Pesquisa de Mercado: Primeiramente a pesquisa de mercado para se ter uma amostragem dos valores dos imóveis negociados na região com características semelhantes aos do imóvel avaliando.

Homogeneização dos Valores: Efetuar a homogeneização dos valores, que é a técnica utilizada para uniformizar as diferenças de valores pesquisados devido a diferenças de atributos (fatores) entre os valores pesquisados no mercado e o bem avaliando.

Análise Estatística: Após a homogeneização dos valores pesquisados, fazer a análise estatística para encontrar os prováveis valores ou melhor o intervalo de valores, para poder anunciar um valor ou um leque de valores prováveis ao imóvel avaliando.



9.0 - FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO:

Exemplos de alguns fatores físicos (por ex: frente, área, formato), localização (por ex: bairro, distância, esquina), econômicas (por ex: oferta, época, forma de pagamento) e outros atributos que se revelem importantes dependendo de como será utilizado o imóvel e que determinam o valor de avaliação de imóvel:

- **FATOR OFERTA:** Adequar os valores de cada imóvel conforme a lei da oferta e procura. O coeficiente não deve ser menor que 0,85 e, na impossibilidade de sua determinação, pode ser usado o fator consagrado 0,9 ("desconto" de 10% sobre o preço original pedido).

$$0,85 \leq F_0 \leq 1,00$$

- **FATOR LOCALIZAÇÃO OU TRANSPOSIÇÃO:** Adequar as diferenças de melhor ou pior posição dos imóveis da amostra em relação ao endereço do imóvel avaliando. Tem o objetivo de transferir hipoteticamente o valor do imóvel de um lugar para outro, para homogeneizar os dados que estejam em localidades diferentes do bem avaliando.

Para o seu cálculo pode ser empregada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos editada pela Prefeitura Municipal (Índice Fiscal), se for constatada a coerência dos mesmos. Deve ser calculado através da seguinte equação:

$$F_l = \frac{IF_a}{IF_d}$$

onde:

F_l = Fator de Localização;

IF_a = Índice Fiscal do bem avaliando;

IF_d = Índice Fiscal do dado amostral.

Nos casos de inexistência desses índices ou caso sejam constatadas incoerências nas suas interrelações, deverá ser elaborado estudo devidamente fundamentado de novos índices e o profissional especialista deverá estabelecer a proporção entre um logradouro e outro.

Deve ser evitada a utilização de valores oriundos de locais cujos índices de transposição sejam excessivamente discrepantes daquele para o qual a pesquisa deve ser feita.

Neste sentido, dados cujo coeficiente do Fator de Localização seja inferior a 0,85 ou superior a 1,12 deverão ser encarados com reserva e dados cujo coeficiente seja inferior a 0,5 ou superior a 2 devem ser descartados.

$$0,5 \leq F_l \leq 2$$

• **FATOR TOPOGRAFIA:** móvel localizado em topografia acidentada ou passível de alagamento, pode sofrer decréscimo de até 30% (fator 0,70) no valor em relação ao terreno plano situado ao lado.

A topografia do terreno, em elevação ou depressão, em aclave ou declive, poderá ser valorizante ou desvalorizante. São fatores complementares, cujo uso não é obrigatório e cuja conveniência deve ser avaliada pelo profissional. Nos cenários comuns, e no caso de impossibilidade da fundamentação, podem ser adotados os seguintes coeficientes genéricos para os fatores, conforme figura 1 e figura 2:

5.3.1.3.6 Fator de Aclave/Declive

Situação	Depreciação	Coeficiente
Terreno plano	-	1
Declive até 5%	5%	1,05
Declive entre 5% e 10%	10%	1,11
Declive entre 10% e 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Aclave até 10%	5%	1,05
Aclave entre 10% e 20%	10%	1,11
Aclave acima de 20%	15%	1,18

Figura 1: Coeficientes de desvalorização de terreno em relação a aclave e declive, em cenários comuns.

Fonte: IABR/SP. Normas para avaliação de imóveis urbanos.

Os Coeficientes acima devem ser aplicados tanto aos dados amostrais quanto ao imóvel avaliando e, por fim, o Fator a ser aplicado aos dados amostrais deve seguir a seguinte fórmula:

$$F_{ad} = \frac{C_{ada}}{C_{adt}}$$

Onde:

- F_{ad} = Fator de Aclave/Declive
- C_{ada} = Coeficiente de Aclave/Declive do imóvel avaliando;
- C_{adt} = Coeficiente de Aclave/Declive do dado amostral.

5.3.1.3.7 Fator de nível

Situação	Depreciação	Coefficiente
Até 1 m abaixo do nível da rua	-	1
Entre 1 m e 2,5 m abaixo do nível da rua	10%	1,11
Entre 2,5 m e 4 m abaixo do nível da rua	20%	1,25
Até 2 m acima do nível da rua	-	1
Entre 2 m e 4 m acima do nível da rua	10%	1,11

Figura 2. Coeficientes de desvalorização de terreno em relação ao seu nível, em cenários comuns.
Fonte: IBAPES/SP. Norma para avaliação de imóveis urbanos.

Os Coeficientes acima devem ser aplicados tanto aos dados amostrais quanto ao imóvel avaliando e, por fim, o Fator a ser aplicado aos dados amostrais deve seguir a seguinte fórmula:

$$F_n = \frac{C_{na}}{C_{nd}}$$

Onde:

- F_n = Fator de Nível
- C_{na} = Coeficiente de Nível do imóvel avaliando;
- C_{nd} = Coeficiente de Nível do dado amostral.

• **FATOR FRENTE X FUNDOS X FORMATO:** Terrenos com pouca profundidade, formato não retangular ou quadrada, pode sofrer desvalorização, sempre incidindo sobre parte de área não retangular do imóvel, ou ainda, na parte mais profunda se este for muito comprida. Testadas em esquina têm acréscimo em relação ao lote comum, o mesmo acontecendo com frente maior do que a usual. O coeficiente pode ser inferido a partir de dados publicados por entidades técnicas regionais reconhecidas ou podem ser deduzidos ou referendados pelo próprio profissional e, em geral, não deve ser inferior a 0,91.

• **FATOR DE CONSISTÊNCIA :** Relativos a consistência do terreno devido a presença de água no solo. É um fator complementar, cujo uso não é obrigatório e cuja conveniência deve ser avaliada pelo profissional. A existência de água aflorante no solo, devida a nível elevado de lençol freático ou ações da natureza, tais como inundações periódicas, alagamentos, terrenos brejosos ou

pantanosos rotineiramente pode ser considerada como desvalorizante, condição essa que deve ser verificada no mercado da vizinhança do elemento avaliando e dos dados de amostra.

Na impossibilidade de efetuar essa pesquisa, é possível a adoção dos seguintes coeficientes genéricos para o fator, conforme figura 3:

Situação	Depreciação	Fator
Terreno seco	-	1
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alargado	40%	1,67

Figura 3. Coeficientes de desvalorização de terreno em relação à consistência do terreno pela presença ou não de água, em cenários comuns.

Fonte: IBRSP/SP. Norma para avaliação de imóveis urbanos.

Os Coeficientes acima devem ser aplicados tanto aos dados amostrais quanto ao imóvel avaliando e, por fim, o Fator a ser aplicado aos dados amostrais deve seguir a seguinte fórmula:

$$F_{ca} = \frac{C_{ca}}{C_{ad}}$$

Onde:

- F_{ca} = Fator de Consistência do terreno;
- C_{ca} = Coeficiente de Consistência do terreno do imóvel avaliando;
- C_{ad} = Coeficiente de Consistência do terreno do dado amostral.

Alternativamente a aplicação do fator pode ser calculado o custo das intervenções necessárias para a solução do problema.

Em áreas de grande porte, o fator deve ser aplicado somente nas porções diretamente afetadas.

Nos lotes contíguos a córregos, além da consistência deve ser observada a restrição legal pertinente.

Caso a condição afete o uso da benfeitoria deve ser verificado o seu eventual obsolescimento.

- **FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO:** Para adequar as diferenças de nível construtivo dos imóveis da amostra ao padrão do imóvel avaliando.

Também é chamado de Fator de Padrão de Acabamento, e tem o objetivo de eliminar as diferenças entre os padrões de acabamento dos dados amostrais e do bem avaliando, e pode ser calculado através da seguinte fórmula:

$$F_e = \frac{P_a}{P_d}$$

Onde:

- F_e = Fator de equivalência;
- P_a = Padrão do imóvel avaliando;
- P_d = Padrão do dado amostral.

Para a determinação do padrão de acabamento do bem avaliando e dos dados amostrais poderão ser utilizados os valores unitários publicados pelo SINDUSCON regional, SINAPI ou outra publicação oficial. Qualquer referência ou dedução deve ser devidamente validada, fundamentada e referenciada no laudo de avaliação.

OBS.: Não será utilizado neste trabalho.

• **FATOR IDADE / CONSERVAÇÃO:** para adequar as diferenças entre imóveis mais velhos ou mais novos que o imóvel avaliando, ou ainda, se está melhor conservado ou que necessitem de reformas.

7.2 Tabela 2: Critério de Heidecke - Estado de conservação

Estado de conservação	Descrição	Depreciação (%)
A Nova	Não sofreu nem necessita de reparos. Com até seis meses de uso e sem danos. Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de 02 anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.	0,00
B Entre nova e regular	Apesar de já submetido ao uso, apresenta-se nas condições de novo ou bem próximo disso. Não recebeu e nem necessita de reparos. Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de 02 anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.	0,32
C Regular	Requer ou recebeu reparos pequenos. Quando o objeto de serviço de recuperação ou de restauração recente deixou em condições próximas ao de novo. Quando da existência de atividade de manutenção permanente e eficiente que mantém a aparência e/ou uso em condições de novo. Requer apenas limpeza sem utilização de mão de obra especializada para manter em boas condições de uso/aparência. Edificação semi-nova ou com reforma geral e substancial entre 02 e 05 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.	2,52
D Entre regular e necessitando de reparos simples	Atividade de manutenção eventual ou periódica que mantém uma boa aparência e condições normais de uso, mas sem o aspecto de novo ou recuperação recente. Requer intervenções superficiais em pontos localizados para recuperação de desgastes naturais. Pode requerer mão de obra especializada com uso de instrumentos especiais. Edificação semi-nova ou com reforma geral e substancial entre 02 e 05 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras localizadas e superficiais e pintura externa e interna.	8,09

E	Necessitando de reparos simples	Requer reparos simples. Requer intervenções em pontos localizados ou em partes/componentes definidos para restauração de aspectos e/ou funcionalidades originais. Necessitam de serviços generalizados de manutenção e limpeza, implicam a realização de serviços superficiais ou reparos de partes ou componentes definidos localizados com mão de obra especializada. Não comprometem a operação e a funcionalidade. Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente revisão do sistema hidráulico e elétrico.	18,1
F	Necessitando de reparos simples a importantes	Requer intervenções generalizadas na maior parte ou com profundidades em peças ou componentes específicos sob pena de comprometimento iminente de operação e segurança. Implica restauração ou recuperação com remoção/ substituição/ adição de elementos ou peças com mão de obra especializada. Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras, e com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro compartimento. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.	33,2
G	Necessitando de reparos importantes	Requer reparos importantes. Requer intervenções generalizadas e com profundidade em partes ou peças críticas sob o aspecto de estética, salubridade, segurança e funcionalidade. Implica restauração ou recuperação com remoção/ substituição/ adição de elementos ou peças com mão de obra especializada. Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos compartimentos. Substituição ou reparações importantes na impermeabilização ou no telhado.	52,6
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	Requer restauração total de elementos ou peças importantes. Degradação generalizada e com alto grau de exposição. Alto nível de comprometimento da funcionalidade, segurança e operação. Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.	75,2
I	Edificação sem valor	Edificação em estado de ruínas. Máquina/equipamento em estado de demolição. Sem condição de operação ou uso.	100

Tabela 2: Critério de Heidecke - Estado de conservação

OBS.: Não será utilizado neste trabalho.

12 – RESULTADO DA AVALIAÇÃO DO TERRENO

Conforme a NBR 14653-1:2001, Avaliação de Bens, Parte-1: Procedimentos Gerais, item 3.8 e NBR 14653-2:2004, Avaliação de Bens, Parte-2: Imóveis Urbanos, item B5, o Campo de Arbítrio é o intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, correspondente a de 10% do valor calculado, dentro do qual se pode arbitrar o bem.

De acordo com a análise do diagnóstico de mercado apurado e levantamentos realizados, com base na identificação da realidade mercadológica da região onde se encontra situado o terreno, os valores mínimo, médio e máximo que espelham o valor venal de mercado foram discriminados de acordo com a estimativa:

Adotamos o valor de **R\$ 79.025,75 (Setenta e nove mil vinte e cinco reais e setenta e cinco centavos)**, como o valor mais representativo do mercado de valor venal correspondente ao imóvel objeto da presente avaliação.

São João do Paraíso/MG, 26 de Maio de 2023



Roberto César Gomes de Sousa- CREA-MG 194.488/D

ANEXO I

MEMÓRIA DE CÁLCULO

1 - AVALIAÇÃO DO TERRENO:

1.1 - Pesquisa Mercadológica de Terreno:

F1 – Claudio Caires - Fone: (038) 99150-5949
Lote a venda, localizado na Rua Pedro Jose de Lima, N° s/n, Bairro Tabuleiro Alto – Município de São João do Paraíso - MG.
Área: 250,00 m²
Valor R\$ 45.000,00 ou seja: R\$ 180,00/ m².

F2 – João Pedro - Fone: (038) 99922-8853
Lote a venda, localizado na Rua Pedro Jose de Lima, N° s/n, Bairro Tabuleiro Alto – Município de São João do Paraíso - MG.
Área: 450,00 m²
Valor R\$ 60.000,00 ou seja: R\$ 133,00/ m².

F3 – Talita Caires -
Lote a venda, localizado na Rua Pedro Jose de Lima, N° s/n, Bairro Tabuleiro Alto – Município de São João do Paraíso - MG.
Área: 300,00 m²
Valor R\$ 40.000,00 ou seja: R\$ 133,00/ m².

F4 – Local Imóveis - Fone: (038) 3489-0060
Lote a venda, localizado na Rua Porto Alegre, N° 374, Bairro Morada do Sol – Município de São João do Paraíso - MG.
Área: 250,00 m²
Valor R\$ 51.000,00 ou seja: R\$ 204,00/ m².

F5 – Local Imóveis - Fone: (038) 3489-0060
Lote a venda, localizado na Rua Filis Soares Silva, S/N, Bairro Morada do Sol – Município de São João do Paraíso - MG.
Área: 250,00 m²
Valor R\$ 55.000,00 ou seja: R\$ 220,00/ m².



1.2 – Valor do Terreno

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO												
Fontes	Valores			Fatores						Valor Homogeneizado R\$	Valor Homogeneizado dentro do limite inf. E sup. R\$	
				Homogeneizantes								
	Preço (R\$)	Área(m²)	R\$/m²	F _o	F _{lo}	F _{to}	F _{ren} F _{fund} F _{orma}	F _{co}	hom = F _o *F _{lo} *F _{to} *F _{fff} *F _{co}			
fonte 1	45.000,00	250,00	180,00	1,0	1,0	0,9	1,0	1,0	0,9	162,00	162,00	
fonte 2	60.000,00	450,00	133,33	1,0	1,0	0,9	1,0	1,0	0,9	120,00	120,00	
fonte 3	40.000,00	300,00	133,33	1,0	1,00	0,95	1,0	1,0	0,95	126,67	126,67	
fonte 4	51.000,00	250,00	204,00	1,0	0,85	0,80	1,0	1,0	0,68	138,72	138,72	
fonte 5	55.000,00	250,00	220,00	1,0	0,85	0,80	1,0	0,9	0,612	134,64	134,64	
Média Aritmética:										136,41	136,41	
lim inf 70%:										95,48	95,48	
lim sup 130%:										177,33	177,33	
FAIXA DE ARBITRAMENTO PARA O TERRENO												
Rua Brasília, S/N, Bairro Morada do Sol									Área (m²):	445,65		
Vr. Mínimo:			95,48						R\$	42.552,33		
Vr. Médio:			136,41						R\$	60.789,04		
Vr. Máximo:			177,33						R\$	79.025,75		

Obs.: Por falta de mais dados de imóveis pelo preço de mercado local não foi possível obter a média dentro dos limites inf. E sup., por isso optou-se usar o valor por m² fora dos limites inf. E sup. homogeneizado.

Determinação do Valor do terreno (VT): Após a pesquisa imobiliária, cálculo dos fatores e tratamento de homogeneização, decidiu-se usar o valor **MÉDIO** como foto de cálculo para constatação do valor do imóvel objetivado, visto que o mesmo se encontra em um local de características não tão favoráveis para construção, além de não possuir infraestrutura pública básica de um loteamento. Conforme demonstrado, temos o seguinte:

Área equivalente de terreno = 445,65,00m²

V_{hm} = R\$ 177,33 m²

F_o = 1,00

F_{lo} = 1,00

F_{to} = 1,00

F_{ren}F_{fund}F_{orma} = 1,00

F_{co} = 1,00

Valor equivalente a 445,65 m² de terreno (VT):

VT = Área x V_{médio} x F_o x F_{lo} x F_{to} x F_{fff} x F_{co}

VT = 445,65,00 X 177,33 X 1,00 X 1,00 X 1,00 X 1,00 X 1,00

VT = R\$ 79.025,75

ANEXO I
LOCALIZAÇÃO

ROBERTO CESAR
GOMES DE
SOUSA:09400513623

Assinado de forma digital por
ROBERTO CESAR GOMES DE
SOUSA:09400513623
Dados: 2023.05.29 14:28:27 -03'00'



MENSAGEM Nº 27/2023

Excelentíssimos Senhores Vereadores da Câmara Municipal do São João do Paraíso – MG,

Encaminho a V.(s). Exa.(s). o presente projeto e com o mesmo externo os votos de estima e respeito.

O presente Projeto de Lei tem como objetivo a desafetação e a autorização para permuta de imóvel de propriedade/posse do Município de São João do Paraíso MG, localizado no bairro Tabuleiro Alto, conforme especificado no art. 1º do projeto.

O imóvel a ser destinado ao município, após a permuta, é aquele descrito no art. 2º do projeto.

O art. 17, I, “c”, c/c art. 24, X, da Lei 8.666/1993 prevê a possibilidade de alienação de imóvel público, nos seguintes termos:

Art. 17. A alienação de bens da Administração Pública, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, será precedida de avaliação e obedecerá às seguintes normas:

I - quando imóveis, dependerá de autorização legislativa para órgãos da administração direta e entidades autárquicas e fundacionais, e, para todos, inclusive as entidades paraestatais, dependerá de avaliação prévia e de licitação na modalidade de concorrência, dispensada esta nos seguintes casos:

[...]

c) permuta, por outro imóvel que atenda aos requisitos constantes do inciso X do art. 24 desta Lei;

[...]

Art. 24. É dispensável a licitação:

[...]

X - para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades preçipuas da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia;

RECEBEMOS

30/05/2023

8h 20h

Alexina Santos



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DO PARAÍSO/MG

CNPJ/MF 24.791.154/0001-07

A permuta de que trata esta Lei se dará em razão do interesse público, consubstanciado no fato de que, no bairro Tabuleiro Alto, não existe uma praça pública. O imóvel a ser adquirido pelo Município está bem localizado (lote de esquina, confinando com uma Igreja), sendo mais adequado para instalação da praça pública do que aquele objeto da permuta (aquele da Rua Ananias Bispo Caroba).

Assim, diante da relevância do projeto apresentado, espero contar com a colaboração de Vossas Excelências, confiante na importância de sua aprovação, oportunidade em que solicito URGÊNCIA em sua tramitação.

No ensejo, renovo a Vs. Excelências as expressões do mais elevado apreço e especial consideração.

São João do Paraíso/MG, 29 de maio de 2023.


Selma Maria Morais dos Santos
Prefeita Municipal de
São João do Paraíso/MG
Selma Maria Morais dos Santos
Prefeita de São João do Paraíso