



LEI N. 562/2019
(DE 18 DE MARÇO DE 2019)

domínio desta Lei Orgânica dispõe,
do art. 3º do ADGT da Lei Orgânica do
Município.
Em: 18/03/2019

Maria das Mercês A. Do Nascimento
Auxiliar Administrativo
Decreto N° 2584/2011

**DISPÕE SOBRE DOAÇÃO DE IMÓVEL URBANO
PERTENCENTE AO PATRIMÔNIO DO MUNICÍPIO DE SÃO
FÉLIX DO XINGU A ASSOCIAÇÃO DAS FAMILIAS DA CASA
FAMILIAR RURAL/AFCFR E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

CÂMARA MUN. DE SÃO FÉLIX DO XINGU - PA
PUBLICADO
Dia 17/04/2019

Wathylla Silva Ferreira
Diretor Legislativo da CMSPX
Portaria nº 008/2019

A **PREFEITA MUNICIPAL DE SÃO FELIX DO XINGU** – Estado do Pará, com fundamento nos incisos XII e XIII do artigo 90 da Lei Orgânica do Município (LOM), faz saber que o Plenário da **CÂMARA MUNICIPAL** aprovou e Ela sanciona a seguinte Lei:

Art. 1º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a doar a **ASSOCIAÇÃO DAS FAMILIAS DA CASA FAMILIAR RURAL/AFCFR**, sociedade de natureza civil e privada, sem fins lucrativos, estabelecida na Colônia Tancredo Neves – CEP 68380-000 – Zona Rural - São Félix do Xingu/PA, inscrita no CNPJ nº 05.654.676/0001-12, o imóvel localizado na Avenida Presidente Castelo Branco - Centro, com área de 219,297 m2, perímetro 63,8635 m, descrito como **LOTE 009 / QUADRA 033 / SETOR 001**, destinada a construção de edificação que abrigará o escritório de atendimento urbano da referida **AFCFR**.

Parágrafo Único: São partes integrantes desta Lei, os seguintes anexos:

- I. Georreferenciamento:
 1. Croqui da área com Mapa de localização;
 2. Memorial Descritivo;
 3. Anexo de dados técnico.
- II. Documentos de constituição da **AFCFR**:
 1. Ata de Assembleia Geral; Estatuto Social; Cartão CNPJ; Alvará de Licença; Certidões INSS, FGTS de Tributos Federais e estadual de natureza tributária.
- III. Documentos de diretores:
 1. Cópia dos documentos pessoais do Presidente.


Art. 2º O não cumprimento da finalidade determinada nesta Lei, no prazo de 12 (doze) meses, reverte, automaticamente, o referido bem ao Patrimônio Público Municipal, sem qualquer interpelação judicial, de acordo com a Lei Municipal n. 371/2009, de 30 de março de 2009.

Parágrafo único: Ao termino do prazo estabelecido neste artigo, estando o imóvel de fato ocupado, fica o Departamento Municipal de Regularização Fundiária Urbana/DRFU da Secretaria Municipal de Serviços Urbanos/SEMURB autorizado a emitir o Título Definitivo de Propriedade Urbana em favor da **ASSOCIAÇÃO DAS FAMILIAS DA CASA FAMILIAR RURAL/AFCFR**, ou sua respectiva reinserção ao Patrimônio Público Municipal.



Art. 3º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

GABINETE DA PREFEITA MUNICIPAL DE SÃO FÉLIX DO XINGU, 18 DE MARÇO DE 2019.


MINERVINA MARIA DE BARROS SILVA
Prefeita Municipal de São Félix do Xingu/PA.



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE TERRENO URBANO

Lote nº 0009, Quadra 033, Setor 001 –
Centro / São Félix do Xingu – PA

ASSOCIAÇÃO DAS FAMILIAS DA CASA FAMILIAR RURAL

Coordenadas Geográficas: *W 51°59'34.91" / S 6°38'36.69"*



ÍNDICE

FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE
2. FINALIDADE DO LAUDO
3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO
4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO
 - 4.1. DOCUMENTAÇÃO
 - 4.2. LOCALIZAÇÃO E SITUAÇÃO
 - 4.3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO
 - 4.4. DESCRIÇÃO DO TERRENO
5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO
6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
7. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO TERRENO
 - 7.1. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO
 - 7.2. CÁLCULO DO VALOR TOTAL
 - 7.3. CÁLCULO DO VALOR DE VENDA FORÇADA
8. MEMORIAL FOTOGRÁFICO
9. ENCERRAMENTO
10. CONSIDERAÇÕES FINAIS



1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

O presente Laudo de Avaliação foi elaborado pela Comissão Permanente de Avaliação e Vistoria de Imóvel Urbano do Município de São Félix do Xingu/PA, solicitado pelo Departamento de Regularização Fundiária através do Processo nº 420/2019.

2. FINALIDADE DO LAUDO

A finalidade do laudo é subsidiar o valor justo da área constituída pelo terreno localizado no seguinte endereço:

- **Proprietário** – Lote 0009, Quadra 033, Setor 001 –
Zona Urbana / São Félix do Xingu – PA

1) ASSOCIAÇÃO DAS FAMILIAS DA CASA FAMILIAR RURAL

CNPJ nº 05.654.676/0001-12

- Endereço: Avenida Presidente Castelo Branco, s/nº – Bairro Centro / Zona Urbana do Município de São Félix do Xingu - PA.

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo do Laudo de Avaliação é a determinação do valor de mercado com base em amostras realizadas na região onde engloba o **Bairro Centro**, apresentando como conclusão a estimativa do valor de mercado.

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

4.1. DOCUMENTAÇÃO

Os elementos necessários para elaboração deste trabalho, fornecidos pelo solicitante através do Processo Administrativo nº 420/2019 DRFU/SEMURB, foram considerados por premissa, como válidos e corretos, conforme Levantamento Georreferenciado pela Equipe Técnica de Topografia, através do Sr. Pedro Rodrigues de Sousa, Técnico em Mineração, CRT-PA



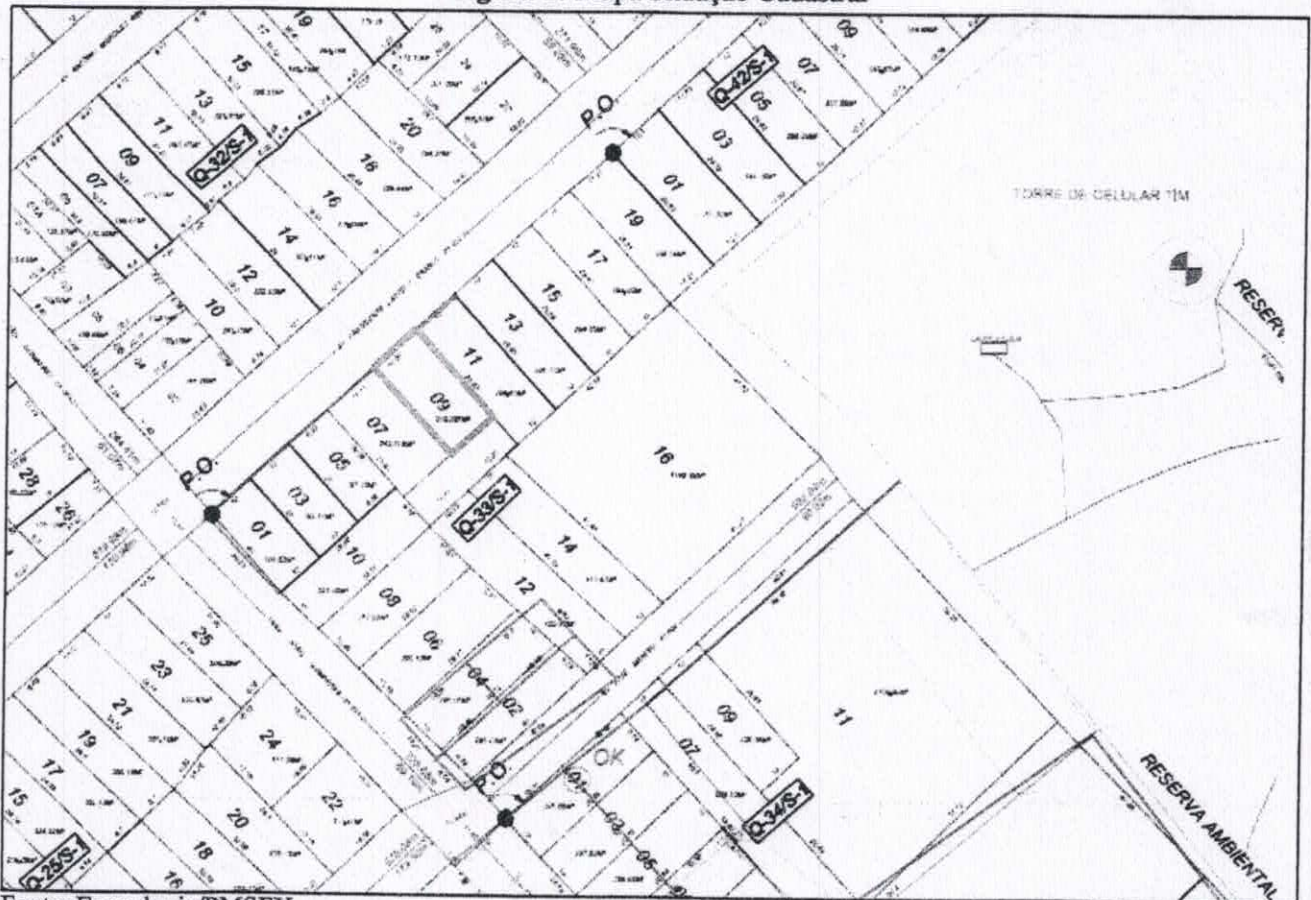
1513016814, que realizou a vistoria e certificou os vértices, ficando homologado e validado o serviço executado pelo Município.

Para efeitos da avaliação, o imóvel foi considerado livre de penhoras, arrestos, hipotecas, contaminação do solo ou ônus de qualquer natureza.

4.2. LOCALIZAÇÃO E SITUAÇÃO

O imóvel objeto de estudo da presente avaliação localiza-se à Avenida Presidente Castelo Branco, s/nº, Bairro Centro, denominado Lote 0009, Quadra 033, Setor 001 / São Félix do Xingu – PA.

Figura 1: Mapa Situação Cadastral



Fonte: Engenharia/PMSFX



Figura 2: Mapa Localização



Fonte: Google Earth

4.3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado na região Urbana de São Félix do Xingu, sendo sua via principal a Avenida Presidente Castelo Branco e outras vias secundárias, a referida via é contemplada por imóveis residenciais e comerciais, tipo casas, basicamente pulverizadas. O **Bairro Centro**, especificamente na região onde está localizado o terreno **Lote 0009**, possui pouca infraestrutura e melhoramentos urbanos, conforme segue abaixo:

- Possui Rede de abastecimento de energia elétrica, nas proximidades;
- Possui Rede telefônica;
- Não Possui Guias e sarjetas;
- Não Possui Pavimentação;
- Não Existem rios, lagos, córregos nas proximidades.

Servidos pelos serviços públicos apresentados a seguir:

- Possui Serviços dos correios;
- Possui Serviços de limpeza pública;
- Possui Serviços de Iluminação Pública.



4.4. DESCRIÇÃO DO TERRENO

Trata-se de terreno urbano, não possui acessos de vias pavimentadas, e tem como seu principal acesso a Avenida Presidente Castelo Branco, via de ligação ao Centro da Cidade.

- **LOTE 0009**

DADOS DO IMÓVEL

- O terreno possui uma área total de **219,297m²**;
- Perímetro da área: **63,8635m**;
- A topografia do terreno é semiplana;
- Pedologia é normal firme;
- Formato do Terreno: polígono irregular;
- Medidas e Confrontantes: Conforme memorial descritivo e planta em anexo, executado pelo Departamento de Topografia, através da SEMURB;
- Área com edificações residenciais no seu entorno.

DESEMPENHO NO MERCADO

- Normal;
- Número de ofertas: médio;
- Liquidez e prazo provável de venda: média (entre 03 e 06 meses);

Não foram considerados no imóvel avaliado quaisquer restrições no que tange a passivos ambientais ou áreas de proteção permanente (APP) e não faz parte do escopo do trabalho e nem foram fornecidos elementos para verificação quanto a possíveis contaminações do solo.

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Conforme vistoria de reconhecimento da região, onde se insere o imóvel avaliado, verificam-se alguns imóveis disponibilizados em oferta, onde as amostras indicam um mercado de média valorização, o assim pode-se concluir que a sua liquidez é média.



6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A NBR 14.653-2:2011, em seu item 9 – *Especificação das avaliações*, apresenta a seguinte redação:

“9.1.1 A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial, pelo contratante, do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.”

Em função das particularidades do terreno avaliado e do comportamento do mercado imobiliário da região, e em conformidade com a NBR 14.653-2:2011, item 9.2.1 – Tabela 1 e Tabela 2, item 9.2.3 – Tabela 5, o presente laudo de avaliação possui **Grau de fundamentação II e Grau de precisão III.**

7. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO TERRENO

7.1. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

Para o presente trabalho adotou-se a **Tabela formulada através do Método Comparativo de Amostra de Dados** para o cálculo do valor do imóvel. Salientamos que, o Município possui planta genérica valores venal de imóveis urbanos, porém a mesma encontra-se com seus respectivos valores defasados, e que carece de uma ampla atualização, já que, a última revisão foi elaborada no ano de 2002.

Desta forma, com intuito de definir com clareza os valores dos terrenos na Zona Urbana e Suburbana foram realizadas diversas pesquisas no mês de **Abril de 2018**, na Região do **Bairro Centro**, onde foram coletadas amostras, gerando assim elementos devidamente homogêneos à situação do avaliando, visando obter o valor justo, para o atual contexto de mercado.

Adotou-se o **Tabela de Comparativo Direto de Dados de Mercado para Avaliação de Terreno Urbano**, conforme Decreto nº 1.743/2018, de 19 de Abril para o cálculo do valor do

[Handwritten signature]



imóvel, praticado na região geo-econômica próxima da localização da área a ser avaliada, cujos cálculos foram elaborados com base na metodologia de **TRATAMENTO POR FATORES** para a determinação do valor unitário de terreno (R\$/m²). Neste tratamento, os atributos dos imóveis comparativos (exemplo: área, frente, profundidade, localização, etc.) são homogeneizados para representar a situação do terreno paradigma (referência de uma determinada região).

Fatores Utilizados

Fator Transposição: Utilizado para corrigir variações de valor em função da localização do avaliado em relação aos comparativos de mercado, aplicado através da seguinte equação: $F_t = I_a/I_c$, onde:

F_t = Fator Transposição

I_a = Índice local do avaliado

e I_c = Índice local dos comparativos

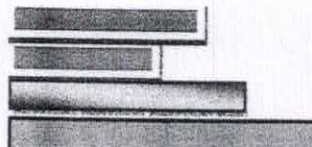
O índice local será estimado conforme observações do avaliador quando da vistoria e pesquisa no local. Para o imóvel avaliado foi adotado o índice igual a 100;

Fator Oferta: Para os comparativos ofertados, aplicamos o fator 0,90, a fim de compensar a super estimativa / elasticidade da oferta;

O VALOR DE MERCADO determinado para o metro quadrado de terrenos no **Bairro Centro**, após pesquisas de mercado interno e consulta ao mercado imobiliário da cidade é de:

De acordo com amostras coletadas, e após tratamento dos dados, obteve-se o seguinte **VALOR UNITÁRIO MÍNIMO**, para o terreno, na região onde se localiza a área:

■ MEDIANA
■ MÍNIMO
■ MÉDIO
■ MÁXIMO



Mediana - R\$ 322,79m²
Mínimo - R\$ 145,26m²
Médio - R\$ 408,33m²
Máximo - R\$ 1.129,76m²

Fonte: Tabela de Comparativo Direta amostra de dados – PMSFX

Nota: De acordo, com a tabela acima, o valor determinado é de R\$ 145,26/m²



VALOR UNITÁRIO TERRENO = R\$ 145,26/m²

Para a determinação do valor total do terreno aplicaremos a fórmula abaixo:

VALOR TERRENO = VALOR UNITÁRIO * ÁREA

Sendo:

VALOR TERRENO → Valor do terreno

VALOR UNITÁRIO → Valor unitário de terreno

ÁREA → Área total registrada de terreno

VALOR LOTE 09 = R\$ 145,26/m² * 219,297m²

VALOR LOTE 09 = R\$ 31.855,08

7.2. – CÁLCULO DO VALOR TOTAL

VALOR TOTAL = R\$ 31.855,08

Em números redondos, temos:

VALOR TOTAL = R\$ 31.855,00 (trinta e um mil e oitocentos e cinquenta e cinco reais)

7.3. CÁLCULO DO VALOR DE VENDA FORÇADA

Proceder ao cálculo de liquidação forçada

Para o cálculo de liquidação forçada, vamos considerar, para um prazo de dois anos,

Despesas financeiras

Taxa CDB: 5,52% ao ano

Inflação (média entre INPC/IBGE e IPC/FIPE): 4,32% ao ano

$COP = [(1,00 + T \times CDB / 1,00 + INFLAÇÃO) - 1] \times 100$

COP = 1,1503% ano

$COP = [(1,00 + COP \text{ ao ano})^{1/12} - 1] \times 100$

COP = 0,0959% ao mês

Despesas totais (DT) = Despesas financeiras + despesas fixas

$DT = [(1,00 + COP) \times (1,00 + despesas \text{ fixas}) - 1,00] \times 100$

DT = 0,0959% ao mês sobre o valor do imóvel

Cálculo do Valor de liquidação forçada (VLF)

$i = DT = 0,0959\%$ - despesas totais ao mês sobre o valor do imóvel

VF = **R\$ 31.855,00** (valor total calculado a partir do limite inferior do intervalo de confiança)



$n = 24$ meses (velocidade de venda – tempo médio de absorção pelo mercado)

$$VLF = (VF) / (1,00 + i)^n$$

$$VLF = \text{R\$ } 28.800,11$$

VLF arredondado = R\$ 28.800,00 (vinte e oito mil e oitocentos reais)

8. MEMORIAL FOTOGRÁFICO

Imagem 01 – Vista frontal do terreno com a Avenida Presidente Castelo Branco

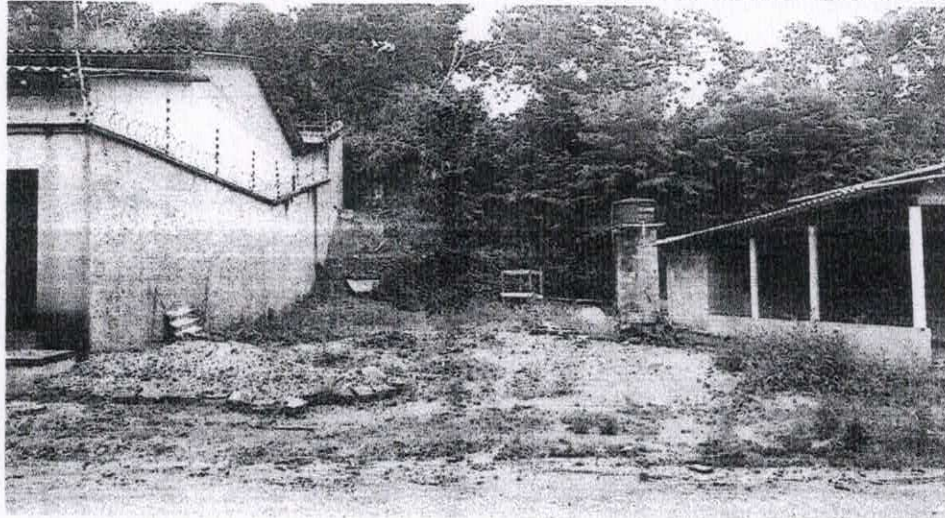
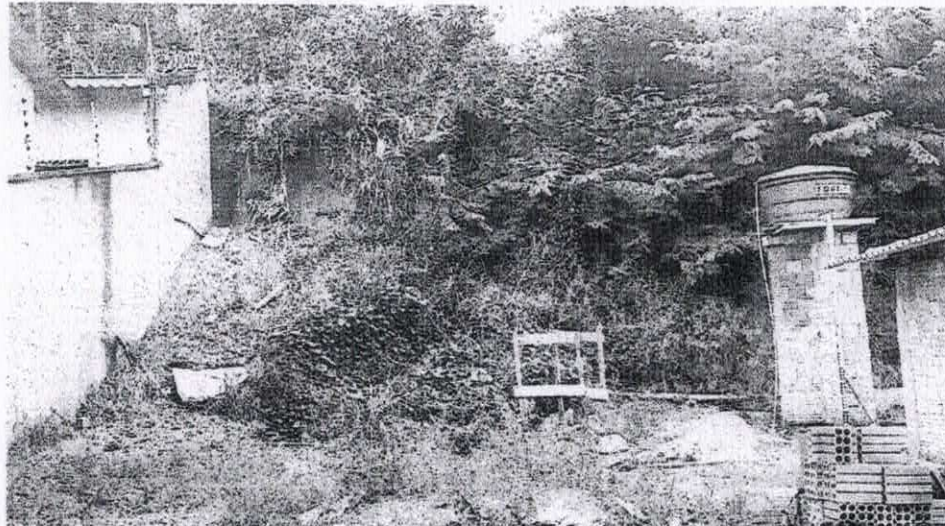


Imagem 02 – Vista fundos do terreno



Handwritten signatures and initials:
Esp. J. F. J.
10

Imagem 03 – Vista lateral direita do terreno

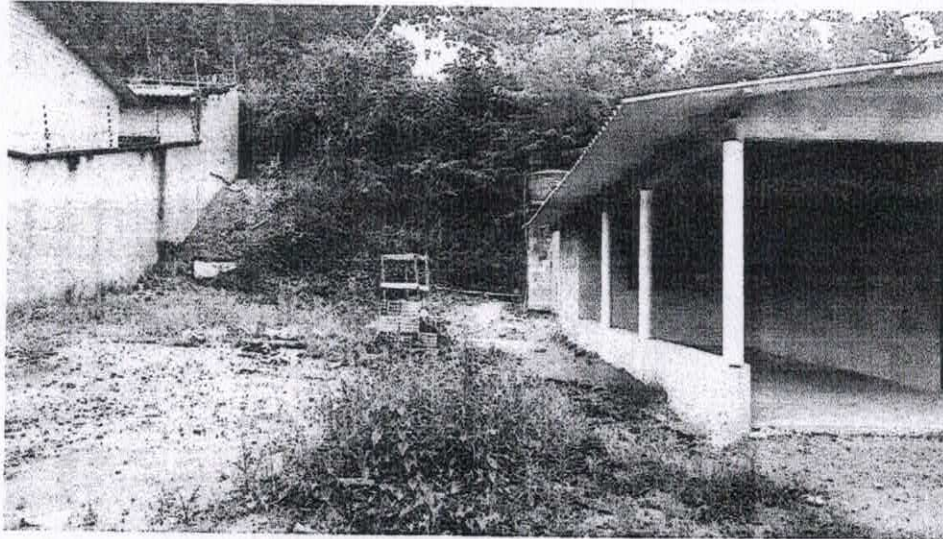
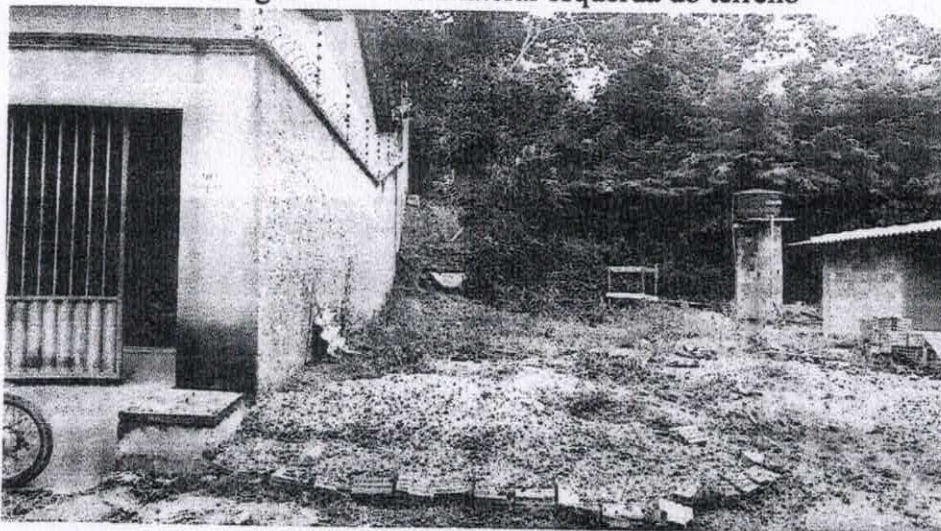


Imagem 04 – Vista lateral esquerda do terreno



9. ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente trabalho composto por 13 (treze) folhas, datada e assinada pelos autores do presente trabalho, e as demais rubricadas.

Portanto, sugerimos diante dos dados expostos no presente laudo, que o valor mais provável e justo da avaliação do terreno Urbano, conforme NBR 14.653-1:2001, chegou-se ao seguinte valores:



VALOR TOTAL

VALOR TOTAL arredondado = R\$ 31.855,00 (trinta e um mil e oitocentos e cinquenta e cinco reais)

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

VLF = VLF arredondado = R\$ 28.800,00 (vinte e oito mil e oitocentos reais)

VALOR MÉDIO

VM = MÉDIO = R\$ 30.327,50 (trinta mil, trezentos e vinte e sete reais e cinquenta centavos)

10. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A Comissão Permanente de Avaliação e Vistoria de Imóvel Urbano do Município de São Félix do Xingu/PA OPINA que seja empregado o **VM=MÉDIO**, para efeito de cálculo tributário, junto regularização Fundiária Urbana visando expedição de Título Definitivo.

É o que nos cabe relatar.

À consideração superior.

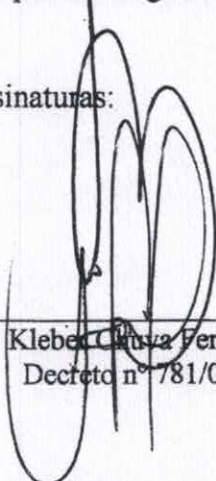
S.M.J aos demais Departamentos e Secretarias competentes deste Órgão Público, para devidas considerações, análises, despachos e aprovações.


São Félix do Xingu, 03 de Abril de 2019.

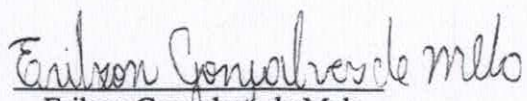



São partes integrantes do presente trabalho:

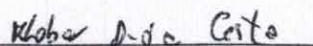
Assinaturas:


Kleber Alves Ferreira
Decreto nº 781/05

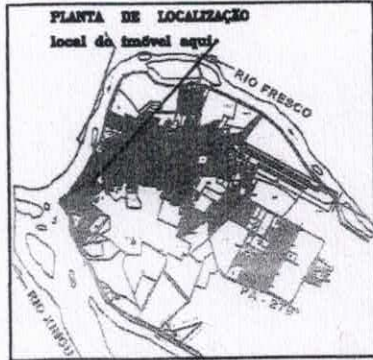
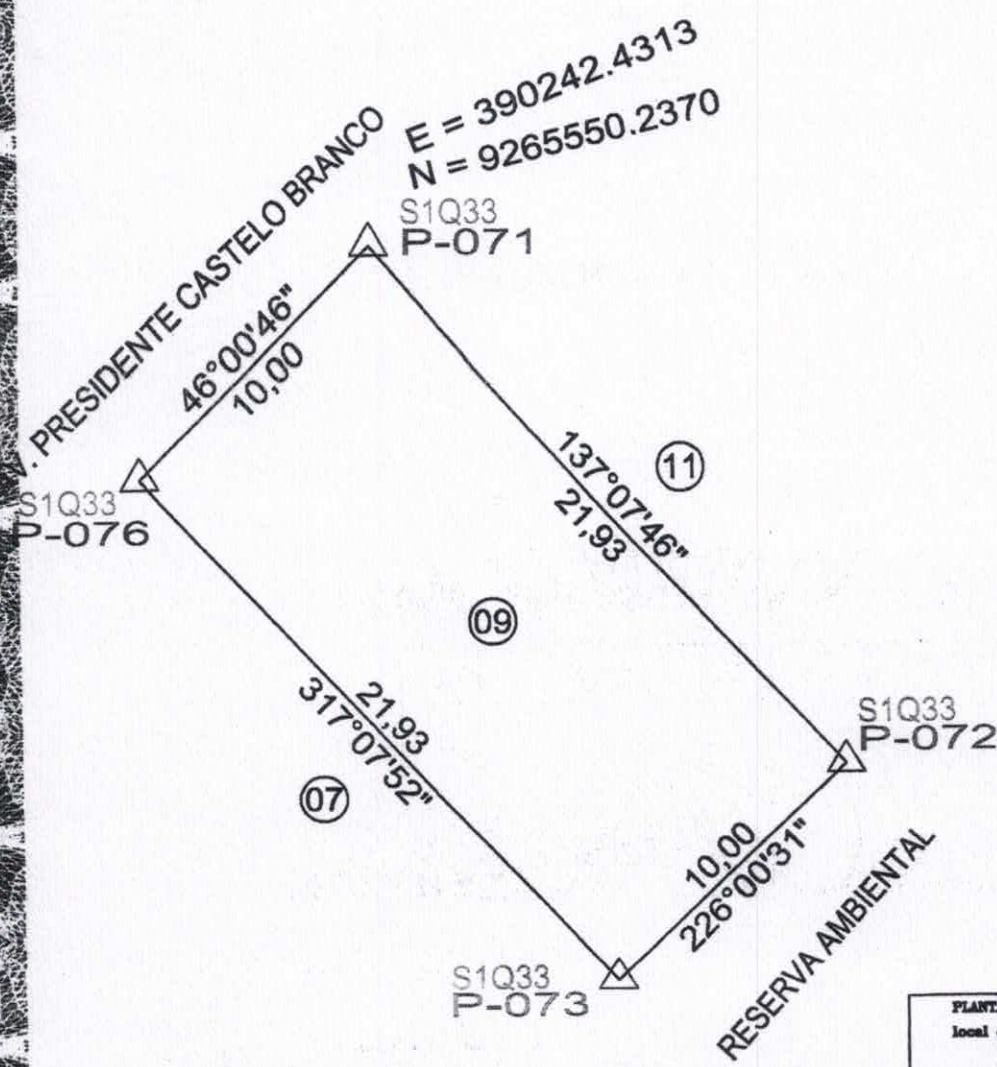
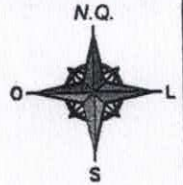

Fernando Aires Luz
Decreto nº 1.643/2018


Eirilson Gonçalves de Melo
Mat. A0000 1998


Erismar Dias Brito
Mat. S00000819


Kleber Alves da Costa
Decreto nº 275/2010

GOVERNO MUNICIPAL



Convergência meridiana no centro da folha -0°06'55,69"

DE DO MUNICÍPIO
 AV. PRESIDENTE CASTELO BRANCO
 LOTE 11 e AV. PRESIDENTE CASTELO BRANCO
 RESERVA AMBIENTAL
 LOTE 11 e RESERVA AMBIENTAL
 LOTE 07 e AV. PRESIDENTE CASTELO BRANCO

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FÉLIX DO XINGU
LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO GEORREFERENCIADO
FONTE : 93863SAT IBGE, DATUM SIRGAS 2000, ZONA 22M

 SECRETARIA MUNICIPAL DE SERVIÇOS URBANOS	IMÓVEL: LOTE 09 / QUADRA 33 / SETOR REQUERENTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FÉLIX DO XINGU LOTE: 09		ÁREA TOTAL: 219,297 m ²
	ESTADO: PARA RESPONSÁVEL TÉCNICO: <i>[Signature]</i> Topógrafo Pedro Rodrigues de Sousa Técnico em Mineração / Georreferenciamento CREA/PA 151301684-4 Código de Credenciamento Junto ao INCRA MJZE DECRETO: 782/2005		PERÍMETRO: 63,8635 m.
DATA: 20/09/2018 EXECUÇÃO:	MUNICÍPIO: SÃO FÉLIX DO XINGU CONFERE: <i>[Signature]</i> Fabrício de Souza Sec. Municipal Serviços Urbanos Decreto n.º 1564/2018	ESCALA: 1/180 VISTO: <i>[Signature]</i> Minervina Maria de Barros Silva Prefeita Municipal CPF: 679.341.612-04	



MEMORIAL DESCRITIVO

REQUERENTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FÉLIX DO XINGU

IMÓVEL : LOTE 09 / QUADRA 33 / SETOR 1

LOTE: 09

ÁREA (m²): 219,297

PERÍMETRO (m): 63,8635

DEDUÇÃO: 0,000

ESTADO: Pará

MUNICÍPIO: SÃO FÉLIX DO XINGU

LOCALIZAÇÃO: SEDE DO MUNICÍPIO

LIMITES E CONFRONTAÇÕES

NORTE: LOTE 11 e AV. PRESIDENTE CASTELO BRANCO

LESTE: LOTE 11 e RESERVA AMBIENTAL

SUL: RESERVA AMBIENTAL

OESTE: LOTE 07 e AV. PRESIDENTE CASTELO BRANCO

DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO

Partindo do marco **P-071**, coordenadas plana UTM 9.265.550,237 m Norte e 390.242,431 m Leste, Datum Sirgas 2000, Zona 22M, Meridiano central 51°WGr, deste, confrontando neste trecho com linha reta, no quadrante Nordeste, seguindo com distância de **21,93 m** e azimute plano de **137°07'46"** chega-se ao marco **P-072**, deste, confrontando neste trecho com linha reta, no quadrante Sudeste, seguindo com distância de **10,00 m** e azimute plano de **226°00'31"** chega-se ao marco **P-073**, deste, confrontando neste trecho com linha reta, no quadrante Sudoeste, seguindo com distância de **21,93 m** e azimute plano de **317°07'52"** chega-se ao marco **P-076**, deste, confrontando neste trecho com linha reta, no quadrante Noroeste, seguindo com distância de **10,00 m** e azimute plano de **46°00'46"** chega-se ao marco **P-071**, ponto inicial da descrição deste perímetro.

INFORMAÇÕES TÉCNICAS:

Área Total: **219,297 m²**

Reserva Legal: m²

Preservação Permanente: m²

Dedução (): **0,000 m²**


Área Líquida: m²

DATA: 20/09/2018

RESPONSÁVEL TÉCNICO:

CONFERE: VISTO:


 Topógrafo Pedro Rodrigues de Sousa
 Técnico em Mineração, Georreferenciamento
 CREA-PA 151301681-4
 Código de Credenciamento
 Junto ao INCRA: MJZB



 Fabricio de Souza Ferreira
 Sec. Mu. de Serviços Urbanos
 Decreto n.º 1564/2018

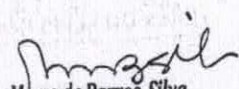

 Minervina Maria de Barros Silva
 Prefeita Municipal
 CPF: 679.341.612-04

GOVERNO MUNICIPAL

Vértice	Norte	Este	Azimute	Distância
P-071	9.265.550,2370	390.242,4313	137°07'46"	21,9296
P-072	9.265.534,1650	390.257,3510	226°00'31"	10,0022
P-073	9.265.527,2180	390.250,1550	317°07'52"	21,9303
P-076	9.265.543,2910	390.235,2353	46°00'46"	10,0015
P-071	9.265.550,2370	390.242,4313		


Topógrafo Pedro Rodrigues de Sousa
Técnico em Mineração / Georreferenciamento
CREA-PA 151301681-4
Código de Credenciamento
Junto ao INCRA: MJZB


Fabrício Barros de Faria
Sec. Mun. de Serviços Urbanos
Decreto n.º 1564/2018


Minervina Maria de Barros Silva
Prefeita Municipal
CPF: 679.341.612-84

GOVERNO MUNICIPAL