



OFICIO Nº 167/2020-GPM/SFX.

SÃO FÉLIX DO XINGU/PA, 05 DE MAIO DE 2020.

Ao Senhor

Vereador EVALDO LEMES DE OLIVEIRA

Presidente da Câmara Municipal de São Félix do Xingu

Av. Coronel Tancredo n. 670 – Centro – CEP 68380-000 – São Félix do Xingu/PA

E-mail: camaraxingu@bol.com.br

ASSUNTO: ENCAMINHA PROJETO DE LEI Nº 052/2020, DE 05 DE MAIO DE 2020, QUE DISPÕE SOBRE AUTORIZAÇÃO LEGISLATIVA PARA AQUISIÇÃO DE DIREITOS POSSESSÓRIOS DE TERRENO PARA INSTALAÇÃO DE ATERRO CONTROLADO NO PERIMETRO URBANO DA SEDE DO DISTRITO DO NEREU / ZONA RURAL DO MUNICÍPIO DE SÃO FÉLIX DO XINGU/PA E DA OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Senhor Presidente,

Cumprimentando Vossa Excelência e os demais membros desta Casa de Leis, na oportunidade, encaminha-se o **PROJETO DE LEI Nº 052/2020, DE 05 DE MAIO DE 2020, QUE DISPÕE SOBRE AUTORIZAÇÃO LEGISLATIVA PARA AQUISIÇÃO DE DIREITOS POSSESSÓRIOS DE TERRENO PARA INSTALAÇÃO DE ATERRO CONTROLADO NO PERIMETRO URBANO DA SEDE DO DISTRITO DO NEREU / ZONA RURAL DO MUNICÍPIO DE SÃO FÉLIX DO XINGU/PA E DA OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

Junto ao referido PL, segue as justificativas inclusive para a aplicação o que estabelece o artigo 62 da LOM, no que se refere ao tempo de tramitação do referido PL, a fim de que não haja prejuízo ao público alvo a ser beneficiado, que espero, sejam acolhidas por esta Augusta Casa de Leis

RECEBEMOS
Em: 05/05/2020
Câmara Mul. de S. F. Xingu-PA


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



MENSAGEM N. 052/2020-GPM/SFX

**Senhor Presidente da Câmara Municipal
Senhoras Vereadoras e Excelentíssimos Senhores Vereadores**

A par de cumprimentá-los, encaminha-se em anexo para análise desta Casa, o **PROJETO DE LEI Nº 052/2020, DE 05 DE MAIO DE 2020, QUE DISPÕE SOBRE AUTORIZAÇÃO LEGISLATIVA PARA AQUISIÇÃO DE DIREITOS POSSESSÓRIOS DE TERRENO PARA INSTALAÇÃO DE ATERRO CONTROLADO NO PERIMETRO URBANO DA SEDE DO DISTRITO DO NEREU / ZONA RURAL DO MUNICÍPIO DE SÃO FÉLIX DO XINGU/PA E DA OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

A título de informação complementar, como se trata de um assunto de extremo interesse das famílias localizadas no Distrito do Nereu, o Município em outras ocasiões, necessita de autorização Legislativa para aquisição de direitos possessórios de determinado terreno localizado nas proximidades da região do Distrito de Nereu, para instalação de aterro controlado.

Ocorre, que todo esse processo, do ponto da segurança jurídica as mesmas são irregulares, pois, em todos os casos o Município não detinha a Légua Patrimonial no qual está localizado o referido terreno.

Desta forma, essa Administração, imbuída no desejo de pôr fim a toda essa discussão que somente causa transtorno ao moradores da referida localidade, se propõe, através deste Projeto de Lei e após entendimentos com o atual detentor dos direitos do terreno, a ofertar pedido de aquisição da área descrita no respectivo Georreferenciamento em anexo.

Assim sendo, a Prefeitura coloca à disposição sua equipe técnica para explicações posteriores por ventura necessárias, ao tempo que contamos com sua aprovação, se apropriando do que estabelece o artigo 62 da LOM, no que se refere ao tempo de tramitação do referido PL, a fim de que não haja prejuízo ao público alvo a ser beneficiado.

GABINETE DA PREFEITA MUNICIPAL DE SÃO FÉLIX DO XINGU/PA, 05 DE MAIO DE 2020.

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



PROJETO DE LEI Nº 052/2020
DE 05 DE MAIO DE 2020

DISPÕE SOBRE AUTORIZAÇÃO LEGISLATIVA PARA AQUISIÇÃO DE DIREITOS POSSESSÓRIOS DE TERRENO PARA INSTALAÇÃO DE ATERRO CONTROLADO NO PERIMETRO URBANO DA SEDE DO DISTRITO DO NEREU / ZONA RURAL DO MUNICÍPIO DE SÃO FÉLIX DO XINGU/PA E DA OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

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 Município de São Félix do Xingu/Pa, autorizado a adquirir direitos possessórios do imóvel descrito como: **LOTE 0001 / ZONA SUBURBANA / COM ÁREA TOTAL DE 13.995,92 m² (treze mil novecentos e noventa e cinco metros quadrados e noventa e dois centímetros quadrados) / PERIMETRO 1.097,97 m (um mil e noventa e sete metros e noventa e sete centímetros)**, localizado nas proximidades da Sede do Distrito do Nereu, conforme Laudo de Avaliação e Georreferenciamento em anexo.

Parágrafo único: um imóvel constante no Caput deste artigo possui a seguinte descrição perimetral: Partindo do marco P-011, coordenada plana UTM 9.303.569,420 m Norte e 387.142,230 m Leste, Datum Sirgas 2000, Zona 22M, Meridiano central 51°W Gr, deste, confrontando neste trecho com linha reta, no quadrante Nordeste, seguindo com distância de 248,18 m e azimute plano de 145°49'26" chega-se ao marco P-012, deste, confrontando neste trecho com linha reta, no quadrante Nordeste, seguindo com distância de 100,34 m e azimute plano de 141°58'56" chega-se ao marco P-013, deste, confrontando neste trecho com linha reta, no quadrante Noroeste, seguindo com distância de 96,14 m e azimute plano de 71°16'36" chega-se ao marco P-014, deste, confrontando neste trecho com linha reta, no quadrante Nordeste, seguindo com distância de 101,43 m e azimute plano de 159°25'03" chega-se ao marco P-015, deste, confrontando neste trecho com linha reta, no quadrante Sudeste, seguindo com distância de 121,13 m e azimute plano de 263°36'05" chega-se ao marco P-016, deste, confrontando neste trecho com linha reta, no quadrante Sudoeste, seguindo com distância de 31,10 m e azimute plano de 345°12'31" chega-se ao marco P-017, deste, confrontando neste trecho com linha reta, no quadrante Sudoeste, seguindo com distância de 104,25 m e azimute plano

Amosil




de 332°33'36" chega-se ao marco P-018, deste, confrontando neste trecho com linha reta, no quadrante Sudoeste, seguindo com distância de 286,01 m e azimute plano de 325°50'56" chega-se ao marco P-019, deste, confrontando neste trecho com linha reta, no quadrante Noroeste, seguindo com distância de 9,39 m e azimute plano de 73°21'33" chega-se ao marco P-011, ponto inicial da descrição deste perímetro, com os seguintes limites e confrontações: Frente - Estrada Vicinal; Norte - João Ferreira da Silva e Estrada Vicinal; Leste - João Ferreira da Silva e Antônio da Alice; Sul - Antônio da Alice e Nereu Gomes e Oeste - Nereu Gomes e Estrada Vicinal.

Art. 2º. Fica a Prefeitura Municipal de São Félix do Xingu/PA, autorizada a realizar pagamento de despesas correspondente aos direitos possessórios constantes no laudo de avaliação, a **CLÉCIO SILVA DE MATOS**, brasileiro, solteiro, lavrador, portado do RG n. 5956905 PC/PA e inscrito no CPF n. 987.948.332-49, a título de indenização de direitos possessórios referente ao imóvel descrito no *caput* do artigo anterior.

Art. 3º. O pagamento das despesas decorrentes da autorização legislativa dessa Lei, correrão a conta da seguinte classificação funcional programática:
0801 18 122 0012 2 080 – Manutenção da Secretaria Executiva Municipal de Meio Ambiente e Mineração - SEMMAS
4.4.90.61.00 – Aquisição de imóveis

Art. 4º. Essa Lei entra em vigor na data da sua publicação revogadas as disposições contrárias.

GABINETE DA PREFEITA MUNICIPAL SÃO FÉLIX DO XINGU/PA, 05 DE MAIO DE 2020.


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



ESTRADA VICINAL

E = 387142.23
N = 9303569.42

Z-S
P-019

Z-S
P-011

248.18
325°50'56"
NEREU GOMES

145°49'26"
286.07
JOÃO FERREIRA DA SILVA

Z-S
P-012

Z-S
P-018

Z-S
P-014

JOÃO FERREIRA DA SILVA

NEREU GOMES

141°58'56"
100.34

332°33'36"
104.25

Z-S
P-017

Z-S
P-016

71°16'36"
96.14

Z-S
P-013

159°25'03"
101.43

Z-S
P-015

121.13
263°36'05"

ANTÔNIO DA ALICE

LOCAL: SEDE DISTRITO NEREU
FRENTE: ESTRADA VICINAL

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



SECRETARIA MUNICIPAL
DE SERVIÇOS URBANOS

ATERRO CONTROLADO
SEDE DISTRITO NEREU

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FÉLIX DO XINGU

LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO GEORREFERENCIADO

BASE: M-0238A ANR DNREU N: 9302654.597 E: 0385704.715 DATUM SIRGAS 2000, ZONA 22M

IMÓVEL: LOTE 01 ZONA SUB URBANA

ÁREA TOTAL: 13.995,92 m²

REQUERENTE: MUNICÍPIO DE SÃO FÉLIX DO XINGU

PERÍMETRO: 1.097,97 m.

LOTE: 01

DATA: 29/04/2020

ESTADO: PARÁ

MUNICÍPIO: SÃO FÉLIX DO XINGU

ESCALA: 1/2000

EXECUÇÃO:

RESPONSÁVEL TÉCNICO:
Davesley da Silva Santos
Técnico em Agropecuária / Georreferenciamento
CREA - PA 1502913984PA
Código de Credenciamento
Junto ao INCRA - EAX

CONFERE:
Fabrizio Batista Ferreira
Sec. Mun. de Serviços Urbanos
Decreto n.º 1564/2018

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



MEMORIAL DESCRITIVO

REQUERENTE: MUNICÍPIO DE SÃO FÉLIX DO XINGU

IMÓVEL: LOTE 01 ZONA SUB URBANA / ATERRO CONTROLADO / SEDE DISTRITO NEREU

LOTE: 01

ÁREA (m²): 13.995,92

PERÍMETRO (m): 1.097,97

DEDUÇÃO: 0,000

ESTADO: Pará

MUNICÍPIO: SEDE DISTRITO NEREU

LOCALIZAÇÃO: SÃO FÉLIX DO XINGU

LIMITES E CONFRONTAÇÕES

FRENTE: ESTRADA VICINAL

NORTE: JOÃO FERREIRA DA SILVA e ESTRADA VICINAL

LESTE: JOÃO FERREIRA DA SILVA e ANTÔNIO DA ALICE

SUL: ANTÔNIO DA ALICE e NEREU GOMES

OESTE: NEREU GOMES e ESTRADA VICINAL

DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO

Partindo do marco **P-011**, coordenada plana UTM 9.303.569,420 m Norte e 387.142,230 m Leste, Datum Sirgas 2000, Zona 22M, Meridiano central 51°W Gr, deste, confrontando neste trecho com linha reta, no quadrante Nordeste, seguindo com distância de **248,18** m e azimute plano de **145°49'26"** chega-se ao marco **P-012**, deste, confrontando neste trecho com linha reta, no quadrante Nordeste, seguindo com distância de **100,34** m e azimute plano de **141°58'56"** chega-se ao marco **P-013**, deste, confrontando neste trecho com linha reta, no quadrante Noroeste, seguindo com distância de **96,14** m e azimute plano de **71°16'36"** chega-se ao marco **P-014**, deste, confrontando neste trecho com linha reta, no quadrante Nordeste, seguindo com distância de **101,43** m e azimute plano de **159°25'03"** chega-se ao marco **P-015**, deste, confrontando neste trecho com linha reta, no quadrante Sudeste, seguindo com distância de **121,13** m e azimute plano de **263°36'05"** chega-se ao marco **P-016**, deste, confrontando neste trecho com linha reta, no quadrante Sudoeste, seguindo com distância de **31,10** m e azimute plano de **345°12'31"** chega-se ao marco **P-017**, deste, confrontando neste trecho com linha reta, no quadrante Sudoeste, seguindo com distância de **104,25** m e azimute plano de **332°33'36"** chega-se ao marco **P-018**, deste, confrontando neste trecho com linha reta, no quadrante Sudoeste, seguindo com distância de **286,01** m e azimute plano de **325°50'56"** chega-se ao marco **P-019**, deste, confrontando neste trecho com linha reta, no quadrante Noroeste, seguindo com distância de **9,39** m e azimute plano de **73°21'33"** chega-se ao marco **P-011**, ponto inicial da descrição deste perímetro.

INFORMAÇÕES TÉCNICAS:

Área Total: **13.995,92** m²

Reserva Legal: m²

Preservação Permanente: m²

Dedução (): **0,000** m²


Área Líquida: m²


DATA: 29/04/2020

RESPONSÁVEL TÉCNICO:

CONFERE:

VISTO:


Dauvesley da Silva Santos
 Técnico em Agropecuária / Georreferenciamento
 CREA - PA 1502913984PA
 Código de Credenciamento
 Junto ao INCRA - EAX


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

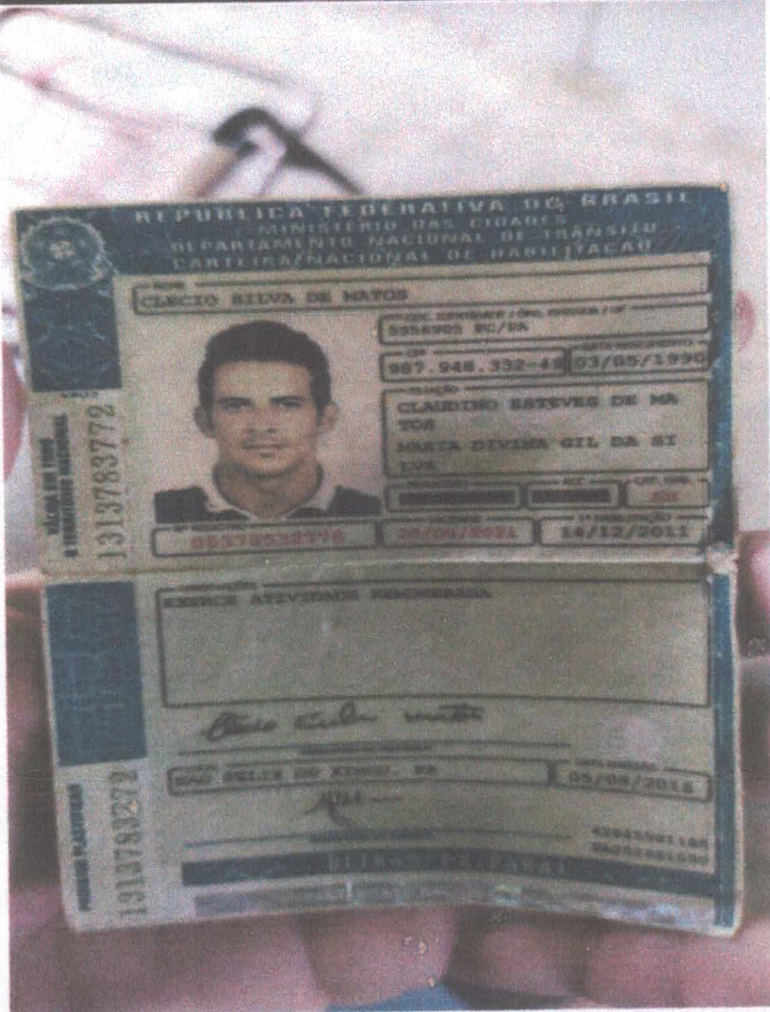

Minervina Maria de Barros Silva
 Prefeita Municipal
 CPF: 679.341.612-04

Vértice	Norte	Este	Azimute	Distância
P-011	9.303.569,42	387.142,23		
			145°49'26"	248,18
P-012	9.303.364,10	387.281,64		
			141°58'56"	100,34
P-013	9.303.285,05	387.343,44		
			71°16'36"	96,14
P-014	9.303.315,91	387.434,49		
			159°25'03"	101,43
P-015	9.303.220,95	387.470,15		
			263°36'05"	121,13
P-016	9.303.207,45	387.349,77		
			345°12'31"	31,10
P-017	9.303.237,52	387.341,83		
			332°33'36"	104,25
P-018	9.303.330,04	387.293,79		
			325°50'56"	286,01
P-019	9.303.566,73	387.133,23		
			73°21'33"	9,39
P-011	9.303.569,42	387.142,23		


Dauvesley da Silva Santos
Técnico em Agropecuária / Georreferenciamento
CREA - PA 1502913984PA
Código de Credenciamento
Junto ao INCRA - EAX


Fabricio Batista Ferreira
Sec. Mun. de Serviços Urbanos
Decreto n.º 1564/2018


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





LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE TERRENO URBANO / PROCESSO Nº 042A/2020 / DRFU / SEMURB

Lote nº 0001, Quadra nº SUB URBANA, Setor nº SUB
URBANA, Bairro Zona Rural, Sede Distrito Nereu Município
de São Félix do Xingu / PA

CLÉCIO SILVA DE MATOS

Coordenadas geográficas: W 52°1' 5.14"/ S 6°18' 8.95"



ÍNDICE

FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL

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



1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

O presente LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE TERRENO URBANO foi elaborado pela Comissão Permanente de Avaliação e Vistoria de Imóvel Urbano e Sub Urbano do Município de São Félix do Xingu / PA e solicitado pelo Departamento de Regularização Fundiária através do Processo nº 042A/2020 DRFU / SEMURB.

2. FINALIDADE DO LAUDO

A finalidade deste Laudo é subsidiar o valor justo de área pelo terreno localizado no seguinte endereço:

- Terreno: Lote nº 0001, Quadra nº SUB URBANA, Setor nº SUB URBANA, Bairro Zona Rural, Sede Distrito Nereu Município de
- Proprietário: CLÉCIO SILVA DE MATOS
CPF: 987.948.332-49
- ENDEREÇO DO PROPRIETÁRIO: Rua Principal, s/nº - Sede Distrito Nereu / Município de São Félix do Xingu - PA

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo do LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE TERRENO URBANO é a determinação do valor de mercado com base em amostras realizadas na região onde engloba o Bairro Zona Rural, apresentando como conclusão a estimativa de mercado.

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

4.1. DOCUMENTAÇÃO

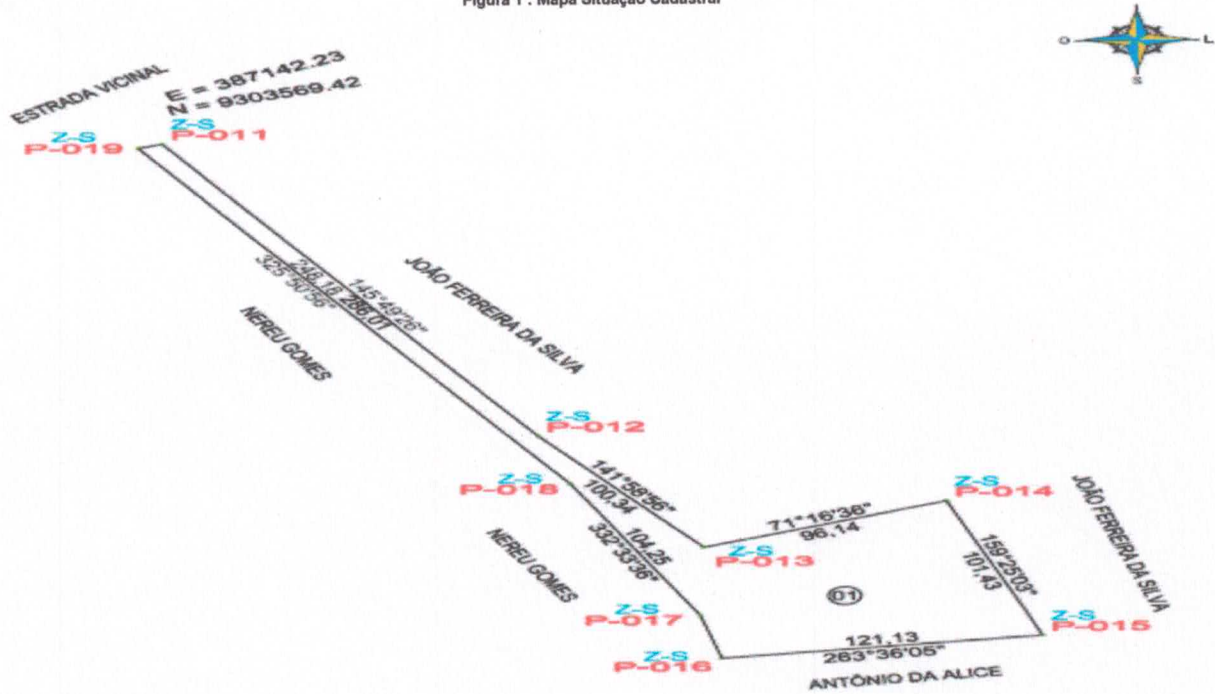
Os elementos necessários para elaboração deste trabalho, fornecidos pelo solicitante: CLÉCIO SILVA DE MATOS, através de Processo Administrativo nº 042A/2020 DRFU / SEMURB, foram considerados por premissa, como válidos e corretos, conforme Levantamento Georreferenciado pela Equipe Técnica de Topografia, liderada pelo Sr. Dauvesley da Silva Santos, Técnico em Agropecuária, CREA/PA 1502913984, 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 ou ônus de qualquer natureza.

4.2. LOCALIZAÇÃO E SITUAÇÃO

O imóvel objeto de estudo da presente avaliação localiza-se à Estrada Vicinal, s/nº, Lote nº 0001, Quadra nº SUB URBANA, Setor nº SUB URBANA, Bairro Zona Rural, Sede Distrito Nereu Município de São Félix do Xingu / PA.

Figura 1 : Mapa Situação Cadastral



Fonte: Engenharia/PMSFX

Figura 2 : Mapa de Localização





4.3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado na região Urbana de São Félix do Xingu, sendo sua via principal a Estrada Vicinal, nº s/nº, e outras vias secundárias, a referida via é contemplada por imóveis residenciais e comerciais, tipo casas, basicamente pulverizadas. O Bairro Zona Rural, especificamente na região onde está localizado o terreno Lote nº 0001, possui pouca infraestrutura e melhoramentos urbanos, conforme segue abaixo:

- | | |
|--|------------|
| • Rede de abastecimento de energia elétrica, nas proximidades: | NÃO POSSUI |
| • Rede telefônica: | NÃO POSSUI |
| • Guias e sarjetas: | NÃO POSSUI |
| • Pavimentação: | NÃO POSSUI |
| • Rios, lagos, córregos nas proximidades: | NÃO POSSUI |

Servidos pelos serviços públicos apresentados a seguir:

- | | |
|-----------------------------------|------------|
| • Serviços dos Correios: | NÃO POSSUI |
| • Serviços de Limpeza pública: | NÃO POSSUI |
| • Serviços de Iluminação pública: | NÃO POSSUI |

4.4. DESCRIÇÃO DO TERRENO

Trata-se de terreno urbano, composto de vias não pavimentadas e tem como seu principal acesso a Estrada Vicinal, via de ligação ao Centro da Cidade.

- LOTE Nº 0001
- * O terreno possui uma área total de 13995,92 m²;
- * Perímetro do imóvel: 1097,97 m.
- * A topografia do terreno é: Semi plano;
- * Pedologia é: Firme;
- * O formato do terreno é: Polígono Irregular;
- * Medidas e confrontantes: Conforme Levantamento Georreferenciado e planta em anexo, executado pelo Departamento de Topografia através da SEMURB.
- * Área com edificações residenciais no seu entorno: SIM;

DESEMPENHO DE MERCADO

- * Normal;
- * Número de ofertas: Normal;
- * 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 normal valorização, e assim pode-se concluir que a sua liquidez é: normal.



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 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 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 possui **Grau de fundamentação II e Grau de precisão III**.

7. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

7.1. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

Para o presente trabalho adotou-se a Tabela formulada através do Método Comparativo de Amostras de Dados para o cálculo do valor do imóvel. Salientamos que, o Município possui planta genérica de valores venais 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 o intuito de definir clareza aos valores dos terrenos na Sede Distrito Nereu Município de São Félix do Xingu / PA foram realizadas diversas pesquisas no mês de Abril de 2018, na Região do Bairro Zona Rural, onde foram coletadas amostras, gerando, assim elementos devidamente homogêneos à situação do avaliado, visando obter o valor justo, para o atual contexto de mercado.

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

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 foi adotado o índice igual a 100.

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

O VALOR DE MERCADO determinado para o metro quadrado de terrenos no Bairro Zona Rural 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:

MEDIANO	5,00
MÍNIMO	6,00
MÉDIO	7,00
MÁXIMO	8,00

Fonte: Tabela de Comparativo Direto Amostra de Dados - PMSFX



Nota: De acordo com a tabela acima, o valor determinado é de R\$ 6 / m².

$$\text{VALOR UNITÁRIO TERRENO} = \text{R\$ } 6 / \text{m}^2.$$

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

$$\text{VALOR TERRENO} = \text{VALOR UNITÁRIO} * \text{ÁREA}$$

Sendo:

VALOR TERRENO = Valor do terreno

VALOR UNITARIO = Valor unitário do terreno

ÁREA = Área registrada de terreno

$$\text{VALOR Lote n}^\circ\text{0001} = \text{R\$ } 6 / \text{m}^2. \times 13995,92\text{m}^2$$

$$\text{VALOR Lote n}^\circ\text{0001} = \text{R\$ } \quad \mathbf{83.975,52}$$

7.2. CÁLCULO DO VALOR TOTAL

$$\text{VALOR TOTAL} = \quad \mathbf{83.975,52}$$

Em números redondos, temos:

$$\text{VALOR TOTAL} = \quad 83.976,00 \quad \left[\quad \text{OITENTA E TRÊS MIL NOVECENTOS E SETENTA E SEIS REAIS} \quad \right]$$

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

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

COP = 1,1503% ano

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

COP = 0,0959% ao mês

Despesas totais (DT) = Despesas financeiras + despesas fixas

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

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

Cálculo do Valor de liquidação forçada (VLF)

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

VF = R\$ **83.976,00** (valor total calculado a partir do limite inferior do intervalo de confiança)

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

$\text{VLF} = (\text{VF}) / (1,00 + i)^n$

$$\text{VLF} = \text{R\$ } \quad \mathbf{75.922,70}$$

$$\text{VLF arredondado} = \text{R\$ } \quad 75.923,00 \quad \left[\quad \text{SETENTA E CINCO MIL NOVECENTOS E VINTE E TRÊS REAIS} \quad \right]$$



8. MEMORIAL FOTOGRÁFICO



Imagem 01 - Vista Frontal com a Estrada Vicinal



Imagem 02 - Vista Posterior do Imóvel



Imagem 03 - Vista Lateral Esquerda do Imóvel



Imagem 04 - Vista Lateral Direita do Imóvel



9. ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente trabalho composto por 10 (dez) 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\$ 83.976,00 [OITENTA E TRÊS MIL NOVECENTOS E SETENTA E SEIS REAIS]

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

VLF = VLF arredondado R\$ 75.923,00 [SETENTA E CINCO MIL NOVECENTOS E VINTE E TRÊS REAIS]

VALOR MÉDIO

VM = MÉDIO = 79.949,50 [SETENTA E NOVE MIL NOVECENTOS E QUARENTA E NOVE 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 de valor venal e tributário, junto ao Departamento de Regularização Fundiária Urbana, visando regularizar local adequado e de propriedade do município para depósito e conservação em um único local de todo o resíduo sólidos (lixo doméstico) produzido pelos moradores da sede do Distrito Nereu e chácaras adjacentes.

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, 29/4/2020.

São partes integrantes do presente trabalho:

KLEBER CHUVA FERREIRA
DECRETO Nº 781/2005

FERNANDO AIRES LUZ
DECRETO Nº 1.643/2018


EUDO FRANCO PEREIRA GUIDO
MAT. Nº S00000954

KLEBER ALVES DA COSTA
DECRETO Nº 275/2010

ERISMAR DIAS BRITO
MAT. Nº S00000819