



Prefeitura Municipal de
Nossa Senhora do Livramento

Projeto de Lei nº 16/2021

PROTUCULO N 492/2021
Câmara Mun. N.ª Sra. do Livramento
Data Recebimento 16/04/2021

Horário: 09.31

Diriziane de Oliveira
Assinatura

“Dispõe sobre autorização ao Poder Executivo Municipal para aquisição de terrenos para implantação de projeto habitacional para famílias carentes e dá outras providencias.”

O Prefeito Municipal de Nossa Senhora do Livramento, Silmar de Souza Gonçalves, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte lei:

Art. 1º - Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a adquirir por compra ou desapropriação, três imóveis urbanos contíguos sendo um terreno urbano com área de 922,30m² localizado no Setor 05, Quadra 02, Lote n. 04 A da Quadra 02, Nossa Senhora do Livramento, matriculado sob o n. 52.874, Ficha 01, Livro n.2 do Cartório de Registro Geral de Imóveis da Comarca de Várzea Grande – MT, de propriedade do Sr. Clemente Mendes da Silva, um terreno urbano com área de 930,90m², localizado no Setor 05, Quadra 02, Lote 04B, Nossa Senhora do Livramento, matriculado sob o n. 52.875, Ficha 01, Livro n. 2 do Cartório de Registro Geral de Imóveis da Comarca de Várzea Grande – MT, de propriedade do Sr. Clemente Mendes da Silva e um terreno urbano com área de 1.368,30m², localizado no Setor 05, Quadra 02, lote 05, Nossa Senhora do Livramento, matriculado sob o n. 50.163, Ficha 01, Livro n. 2 do Cartório de Registro Geral de Imóveis da Comarca de Várzea Grande – MT, de propriedade do Sr. Clemente Mendes da Silva.

Art. 2º - Em razão de serem terrenos contíguos cuja localização é especialmente propícia e necessária para a finalidade de implantação de um projeto habitacional para famílias carentes, fica o Poder Executivo autorizado a adquirir os imóveis declinados no artigo anterior, sem realização de processo de licitação, pelo preço constantes nos laudos de avaliação – Anexo I, II e III desta Lei.

Art. 3º - Para cobertura da despesa relacionada no artigo anterior efetuando a aquisição dos terrenos serão utilizados Recursos Próprios.

Art. 4º Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação, revogam-se as disposições em contrário.

PARECER TÉCNICO AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL URBANO

PTAM 008/2021 – Prefeitura Municipal de Nossa Senhora do Livramento, MT
Departamento de Engenharia, Imóvel Matrícula nº 52.874



1. **Referência: Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária para Fins de Desapropriação**
De acordo com a solicitação de Prestação de Serviços de Avaliação Mercadológica de Imóvel Urbano, de 03 de março de 2021, este Perito Judicial Imobiliário e Corretor de Imóveis Avaliador Imobiliário Mercadológico David do Espírito Santo – CRECI 3120 f – CNAI 04016, procedeu a vistoria do seguinte Imóvel Avaliando:
2. **IMÓVEL AVALIANDO**
Área de Terreno composto de 1 (um) lote de terreno, conforme demonstrativo abaixo:

2



gmexpert.official@gmail.com- (65) 3364-7837 / 99943.7183 – CNPJ – 31.617.977/0001-86

Cuiabá MT, 08 de abril de 2021

Prefeitura Municipal de Nossa Senhora do Livramento
Avenida Coronel Botelho, nº 458 - Centro,
Nossa Senhora do Livramento - MT,
CEP:78.170-000

Assunto: Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica de Imóvel Urbano – PTAM
008/2021, referente ao Imóvel Matrícula nº 52.874.

Atenção: Departamento de Engenharia – Projeto para Desapropriação de Terrenos
para Expansão de Atividades da Prefeitura Municipal de Nª Sª do Livramento, MT

Prezados Senhores

Consoante solicitação de V.Sas. segue o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica de Imóvel Urbano, da Área de Terreno para atender Projetos de Expansão da Prefeitura Municipal de Nossa Senhora do Livramento, dotado de 13 páginas, numeradas de 01 a 13 elaborado conforme Normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis – COFECI, emitido em 2 vias, devidamente oficializado com QR CODE de Conselho Federal de Corretores de Imóveis- COFECI e Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI MT, para o fim a que se destina.

Cuiabá MT, 08 de abril de 2021 Horário: 09:30 h



David do Espírito Santo
Perito Judicial Imobiliário e Avaliador Mercadológico
CRECI 3120 / CNAI 04016

Lote 04A
Matrícula 52.874
Área: 922,30 m²
Benfeitoria: Não considerada
Endereço: Rua José Prudêncio da Costa, S/N, Setor 5
Proprietário: Clemente Mendes da Silva CPF: 284.635.791-00
Endereço: Rua José Prudêncio da Costa, S/N, Setor 5
Bairro: Setor 5
Cidade: Nossa Senhora do Livramento
Estado: Mato Grosso

3. AVALIAÇÃO

Na data de 04 de março de 2021, foi realizada um levantamento dados imobiliários e estatísticos *in loco*, a fim de avaliar seu valor mercadológico para fins de desapropriação. Com base nesta vistoria e nas análises realizadas, o valor apurado para este imóvel está estimado em:

RS 49.352,27 (Quarenta e nove mil trezentos e cinquenta e dois reais e 27 centavos)

NOTA: Na hipótese de ocorrer dúvidas sobre a avaliação e/ou metodologia, este Perito Avaliador Mercadológico Imobiliário está à disposição.

4. RÉGUA DE FLEXIBILIZAÇÃO

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.
Campo de arbítrio: de R\$ 46,13 a R\$ 56,38
Valor final = R\$ 53,51 * 922,30 = R\$ 49.352,27

5. INTRODUÇÃO

O presente Parecer Técnico foi elaborado por Perito Judicial Imobiliário e Corretor de Imóvel Avaliador Mercadológico devidamente credenciado e registrado no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários do Conselho Federal de Corretores de Imóveis, sob o nº 04016, vide link: http://www.cofeci.gov.br/index.php?option=com_wrapper&view=wrapper&Itemid=303, na forma da Resolução COFECI no. 1066/2007 e Ato Normativo no. 001/2008.

6. OBJETIVO E FINALIDADE

A finalidade do PARECER TÉCNICO em tela é a constatação circunstancial do valor praticado no mercado de Nossa Senhora do Livramento para fins de DESAPROPRIAÇÃO do Imóvel Avaliando Urbano objeto, verificando o grau de dificuldade frente ao ambiente circundante, consoante imóveis com características similares, no modo aproximado, frente às condições de liquidez no mercado imobiliário atual. Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) n.º 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

7. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS

Atividades desenvolvidas na realização deste trabalho:

- a) Vistoria do imóvel e da região homogênea;
- b) Pesquisa na região para identificação de uma amostra de imóveis assemelhados ofertados ou vendidos no mercado imobiliário;

8. VISTORIAS

Vistoria da região

- . Urbanização. – Não se aplica
- . Serviços Comunitários - Não se aplica
- . Vocação predominante – Não se aplica
- . Padrão construtivo predominante – Não se aplica
- . Vistoria do TERRENO:
- . Topografia: Predominantemente Plana
- . Ocupação atual: Desocupado

9. METODOLOGIA ADOTADA

Método Comparativo de Dados de Mercado, utilizando o tratamento por fatores diretos.

10. PESQUISA DE VALORES DE MERCADO

Procedeu-se a uma pesquisa de imóveis assemelhados, junto aos agentes do mercado imobiliários, compondo-se de 3 (três) amostras com dados, cujo detalhamento encontra-se a seguir.

11. **HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS**

Fatores de ajustes utilizados nesta avaliação:

FATORES	CONVENÇÃO LITERAL
Fator de Fonte	Fo
Fator de Localização	Fl
Fator de Frente	Ff
Fator de Superfície	Fs
Fator de Padrão Construtivo	Fpc n i h i l
Fator de Depreciação	Fdep

12. **IMÓVEL AVALIANDO**

Tipo de Imóvel e Características: Terreno Plano com benfeitorias não considerados nos cálculos.

Lote 04A

Matrícula 52.874

Área: 922,30 m²

Benfeitoria: Não considerada

Endereço: Rua José Prudêncio da Costa, S/N, Setor 5

Proprietário: Clemente Mendes da Silva CPF: 284.635.791-00

Endereço: Rua José Prudêncio da Costa, S/N, Setor 5

Bairro: Setor 5

Cidade: Nossa Senhora do Livramento

Estado: Mato Grosso

Galeria de Fotos:

1º Serviço Notarial e de Registro

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA: 52.874 FICHA: 01

Várzea Grande Mato Grosso
Livro nº 2 Registro Geral

Nossa Senhora do Livramento/MT, 07 de junho de 2006.

IMÓVEL: Um lote de terreno urbano, "Sob o nº 04A da Quadra 02", "Bairro SETOR 05", situado na cidade de Nossa Senhora do Livramento/MT, com "área de 922,30ms²" (novecentos e vinte e dois metros quadrados e trinta centímetros). Perímetro: 149,30ms, com os seguintes limites e confrontações: Frente para a Rua José Prudêncio da Costa medindo 15,70ms; Fundos para o lote 06 medindo 16,00ms; Lado Direito para os lotes 03B e 03C medindo 58,50ms; Lado Esquerdo para o lote 04B medindo 58,50ms. Coordenadas: U.T.M – M1 = E = 570838.40 N = 8255442.78.

PROPRIETÁRIA: MUNICÍPIO DE NOSSA SENHORA DO LIVRAMENTO/MT - com sua Prefeitura sediada na Av. Coronel Botelho, 458, centro, Nossa Senhora do Livramento/MT, inscrita no CNPJ/MF: 03.507.514/0001-26.

AVERBAÇÃO: A matrícula acima foi feita nos termos do artigo 1º da Lei Municipal nº 492/2004 de 11 de março de 2004 e publicada no Diário Oficial no dia 15 de março de 2004 – processo de Regularização Fundiária Perímetro Urbano.

Antonia de Campos Maciel
Notária e Registradora

R-1: 52.874 Data: 12 de Setembro de 2007.

Por Título Definitivo de Propriedade datado de 24 de Agosto de 2007, expedido pela Prefeitura Municipal de Nossa Senhora do Livramento/MT e assinado pelo Prefeito Municipal Carlos Roberto da Costa, resultado do Projeto de Regularização Fundiária Urbana realizada no Município, através da Lei Municipal nº 492/2004, em que o MUNICÍPIO DE NOSSA SENHORA DO LIVRAMENTO/MT, acima qualificado CONCEDE o imóvel descrito na matrícula nº 52.874 à CLEMENTE MENDES DA SILVA, portador do RG nº 345.761-SSP-MT e CPF nº 284.635.791-91.

Antonia de Campos Maciel
Notária e Registradora

Emol + tabela F: RS 50,30 Data: 12 de Setembro de 2007.

AV/2: 52.874

Procede-se a esta averbação para constar a quitação do ITBI pago na Caixa Econômica Federal em data de 12/09/2007 no valor de R\$ 30,00.

Emol: RS 7,10

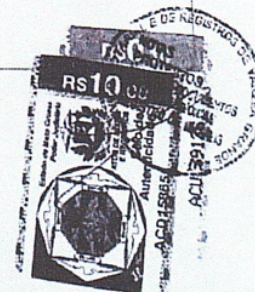
1º SERVIÇO NOTARIAL E DE REGISTROS
FONE: 3364-7837 / 99943-7183 - VÁRZEA GRANDE - MT

CERTIFICADO

Certifico a veracidade e a autenticidade da reprodução fiel do registro nº 52.874, em conformidade com o que consta nos autos do processo de regularização fundiária urbana ou em qualquer outro processo, a partir da presente data e tem valor em certidão. O referido é verdade e eu assino.

VÁRZEA GRANDE, 12 DE SETEMBRO DE 2007

Antonia de Campos Maciel



RS 10,00



13.

MÉTODO EMPREGADO

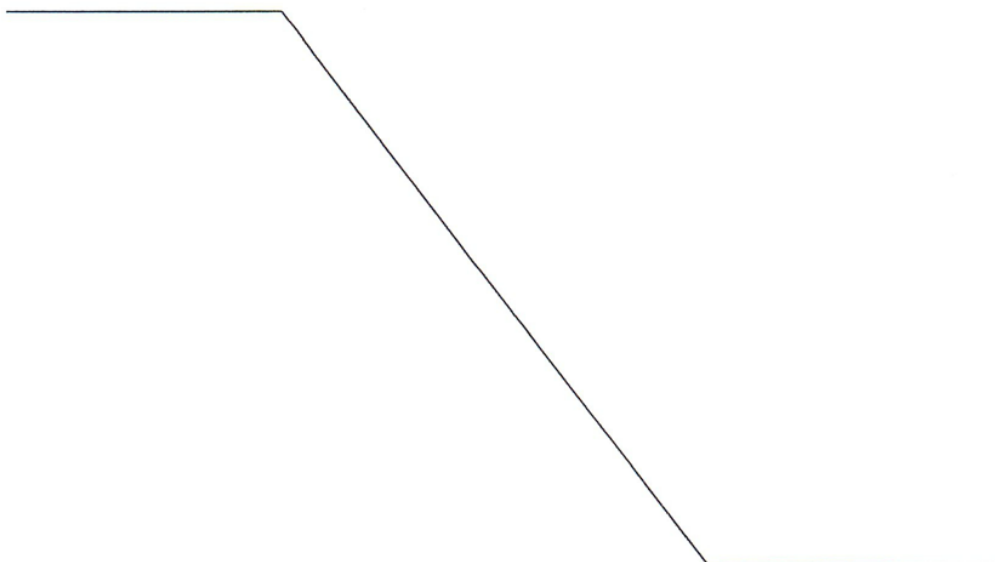
Para a avaliação do imóvel urbano em tela, para fins de DESAPROPRIAÇÃO, foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é calculado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea. O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras ($n < 30$) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

- a. **A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes Fatores de Conversão:**

F1: Região Perimetral do Município, Rua Asfaltada – 1,35 : 1,35
F2: Serviço Público Municipal, Energia Elétrica e Rede Água – 1,35 : 1,35
F3: Acesso fácil ao Centro Administrativo do Município – 1,35 : 1,35.

14. CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de outros imóveis localizados na jurisdição de Nossa Senhora do Livramento, de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Ponderando severamente as similaridades e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor patrimonial e/ou comercial, como também, como é o caso, para fins de Desapropriação, levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário de Nossa Senhora do Livramento e Região na atual dinâmica de Oferta e Procura, conforme as inferências estatísticas, que se encontra em momento de baixa demanda imobiliária na região e proximidades, com índice de valorização de áreas em ritmo estável no momento, principalmente terrenos marginais para estabelecimentos públicos e comerciais, e de lazer em geral, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, permitem concluir que o Valor Praticado no Mercado para eventual Desapropriação do Imóvel em Tela, objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica fica na ordem R\$ 49.352,27 (Quarenta e nove mil trezentos e cinquenta e dois reais e 27 centavos).



ANEXO I

PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

1. IMÓVEIS COMPARANDOS

1.1. Lote/Terreno à Venda, 3200 m² por R\$ 80.000 COD. 10938

Peixinho, Santo Antônio do Leverger – MT

Fonte: Elian Pereira Alves

www.elianimoveis.com.br

(65) 99938-5809

Rua Cinco, 0 – Santa Cruz, Cuiabá – MT

CRECI: 04140-F-MT

Galeria de Fotos:



1.2. Lote/Terreno à Venda, 3200 m² por R\$ 70.000 COD. 10939

peixinho, Santo Antônio do Leverger – MT

Fonte:

Fonte: Elian Pereira Alves

www.elianimoveis.com.br

(65) 99938-5809

Rua Cinco, 0 – Santa Cruz, Cuiabá – MT

CRECI: 04140-F-MT

Galeria de Fotos:



1.3. Terreno em Santo Antônio com Excelente Valor R\$ 50.000,00, com 3200 m².

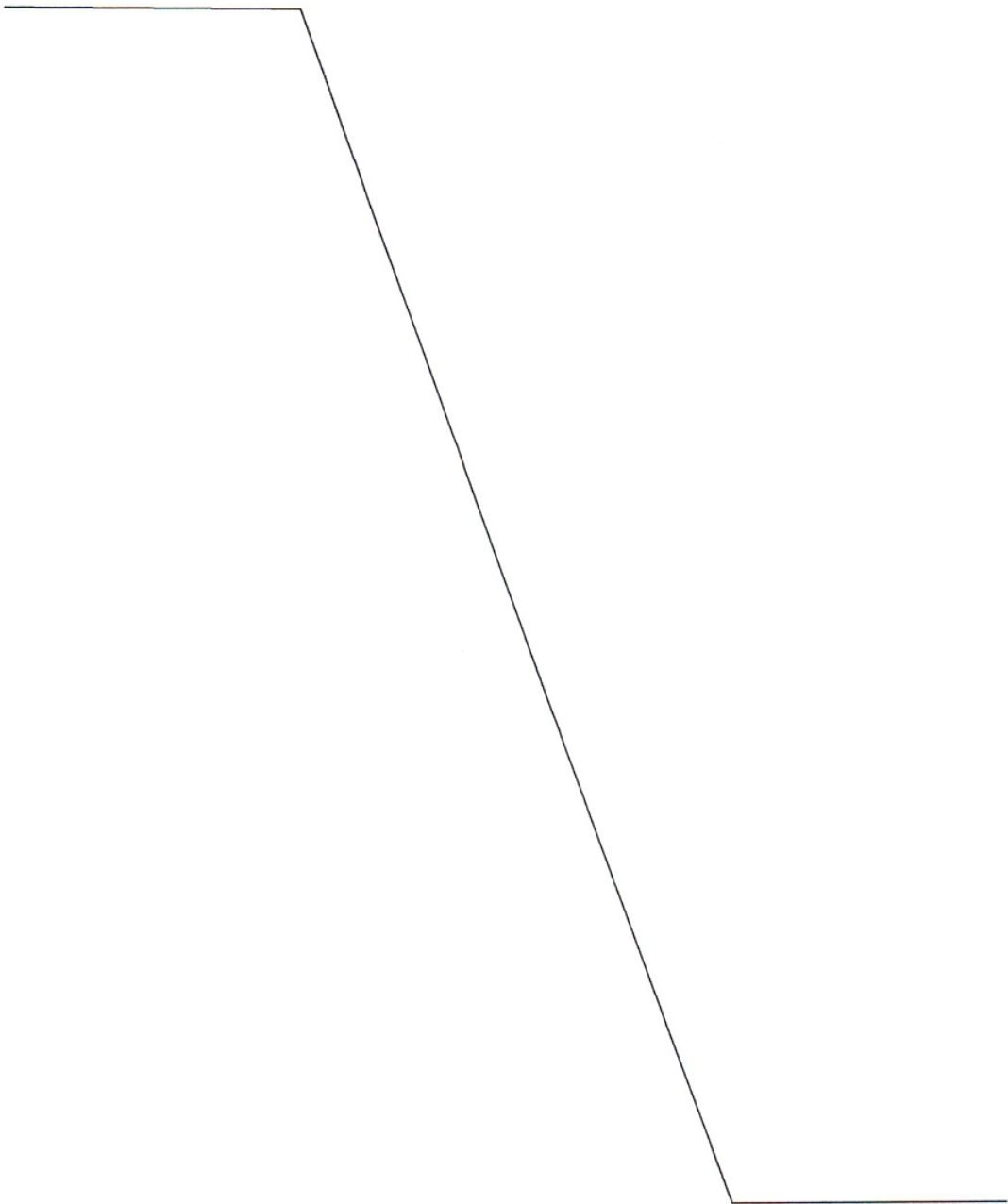
Fonte:

<https://imoveis.mitula.com.br/detalle/354/2320001580042875840/25/1/lotes-santo-antonio>

leverger?search_terms=lotes+santo+antonio+leverger&page=1&pos=25&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=bca0b36b-e3e0-4d2f-9e69-60a9917d28bd&req_sgmt=REVTS1RPUDfTRU87U0VSUDs=

Galeria de Fotos:

NIHIL



ANEXO II

MEMÓRIA DE CÁLCULO PARA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL RURAL

1. TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	R\$/m ² homog.
1	25,00	1,35	1,35	1,35	61,51
2	21,88	1,35	1,35	1,35	53,82
3	15,63	1,35	1,35	1,35	38,44

1.1. VALORES HOMOGENEIZADOS (XI), EM R\$/m²:

$$\text{Média: } X = \sum(X_i)/n$$

$$X = 51,26$$

$$\text{Desvio padrão: } S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}$$

$$S = 11,74$$

2. VERIFICAÇÃO DOS VALORES PELO CRITÉRIO EXCLUDENTE DE CHAUVENET

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC) fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |X_i - X|/S < VC$

Valor crítico para 3 amostras, pela Tabela de Chauvenet:

VC = 1,38

$$\text{Amostra 1: } d = |61,51 - 51,26| / 11,74 = 0,87 < 1,38 (\text{amostra pertinente})$$

$$\text{Amostra 2: } d = |53,82 - 51,26| / 11,74 = 0,22 < 1,38 (\text{amostra pertinente})$$

$$\text{Amostra 3: } d = |38,44 - 51,26| / 11,74 = 1,09 < 1,38 (\text{amostra pertinente})$$

3. CÁLCULO DA AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$, onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 2 (n-1) graus de liberdade.

LIMITE INFERIOR DO INTERVALO DE CONFIANÇA (LI)

$$Li = 51,26 - 1,89 * 11,74/\sqrt{(3-1)} = 35,56$$

LIMITE SUPERIOR DO INTERVALO DE CONFIANÇA (LS)

$$Ls = 51,26 + 1,89 * 11,74/\sqrt{(3-1)} = 66,95$$

4. **CÁLCULO DO CAMPO DE ARBÍTRIO**
Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$ 46,13 a R\$ 56,38

- 4.1. **TOMADA DE DECISÃO SOBRE O VALOR UNITÁRIO DO IMÓVEL AVALIANDO**
Como não há valores dentro do campo de arbítrio, sugerimos utilizar a média das amostras como valor unitário.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$ 53,51

5. **RESULTADO**
Entende-se o valor final do imóvel avaliando com a inclusão de toda sua composição.

$$\begin{aligned} \text{Valor final} &= \text{Valor unitário} * \text{área} \\ \text{Valor final} &= R\$ 53,51 * 922,30 = R\$ 49.352,27 \end{aligned}$$

Valor do imóvel avaliando: R\$ 49.352,27

ANEXO III

SUMÁRIO EXECUTIVO

David do Espírito Santo, Engenheiro-Mecânico (aposentado) e Administrador de Empresas formado pela Universidade Federal do Rio de Janeiro – UFRJ, com exercício profissional na Petróleo Brasileiro S.A., em Recife (PE), Rio de Janeiro (RJ); Petrobrás Distribuidora S.A., Manaus (AM), Recife e Região (PE), Cuiabá (MT) com atuação de Superintendência em Campo Grande (MS) até Rio Branco (AC), Belo Horizonte (MG), na condição de Profissional III, na condição de Auditor na Certificação de Qualidade Total, na Refinaria Gabriel Passos (REGAP). Exerceu os cargos de Diretor de Fiscalização do CRECI/MT e de Superintendente Geral do CRECI/MT. Conta ainda como destaques, Cursos Especiais de Pesquisa Operacional e Curso Avançado de Probabilidades e Matemática Finita na Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ), Engenharia Econômica, Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro (PUC/RJ), Matemática Financeira Aplicada, Fundação Getúlio Vargas (FGV/RJ); Corretor de Imóveis Instituto de Educação do Atheneo Norte Rio Grandense, Natal/RN, com registro no CRECI 19ª Região MT sob o nº f 3.120 19ª Região, Avaliador de Imóveis, e Perito Judicial Imobiliário, credenciado conforme Cadastro Nacional de Avaliador de Imóveis sob o nº CNAI 04016, domiciliado à Rodovia Senador Vicente Bezerra Neto, Avenida das Alamedas, Q.05, Casa 20, Cuiabá, MT – Caixa Postal, 67, CEP 78005-970, Fone Celular: (65) 9-8175-6358 (Whatsapp).

E-mail: davidessan46@gmail.com, na qualidade de Perito Judicial e Avaliador Imobiliário Mercadológico contratado por V.S.ª, vem apresentar-lhe o presente Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM.

PRINCIPAIS CLIENTES:

01. Laboratório Teuto-Brasileiro – Anápolis/GO
02. Hospital Policlínica da Polícia Militar do Estado de Mato Grosso – Cuiabá/MT
03. Folha do Estado – Cuiabá/MT
04. HIMEP – Manutenção de Mecânica Pesada – Várzea Grande/MT
05. Philco & Britânia Ltda. – Curitiba/PR
06. Banco SICREDI – Nobres/MT
07. AGROCRIA Comércio e Indústria Ltda. – Distrito Industrial – Cuiabá/MT
08. Fazenda Cunha Tai Porã – Zona Rural de Diamantino – São José do Rio Claro/MT
09. Clientes Particulares diversos – Cuiabá/MT
10. Igreja Presbiteriana de Cuiabá – IPC – Cuiabá/MT
11. Prefeitura Municipal de Santo Antônio do Leverger, MT
12. Fazenda São José, Zona Rural (Região Pantaneira) de Barão de Melgaço, MT
13. Secretaria Municipal de Assistência Social da Prefeitura Municipal de Santo Antônio do Leverger, MT
14. Prefeitura Municipal de Nossa Senhora do Livramento, Departamento de Engenharia, MT
15. Empresa de Hortifrutigranjeiro Minas Frutas, Cuiabá MT



gmexpert.official@gmail.com- (65) 3364-7837 / 99943.7183 – CNPJ – 31.617.977/0001-86

Cuiabá MT, 08 de abril de 2021

Prefeitura Municipal de Nossa Senhora do Livramento
Avenida Coronel Botelho, nº 458 - Centro,
Nossa Senhora do Livramento - MT,
CEP:78.170-000

Assunto: Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica de Imóvel Urbano – PTAM
006/2021 – Imóvel Matrícula 50.163

Atenção: Departamento de Engenharia – Projeto para Desapropriação de Terrenos
para Expansão de Atividades da Prefeitura Municipal de Nº Sª do Livramento, MT

Prezados Senhores

Consoante solicitação de V.Sas. segue o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica de Imóvel Urbano, da Área de Terreno para atender Projetos de Expansão da Prefeitura Municipal de Nossa Senhora do Livramento, dotado de 13 páginas, numeradas de 01 a 13 elaborado conforme Normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis – COFECI, emitido em 2 vias, devidamente oficializado com QR CODE de Conselho Federal de Corretores de Imóveis- COFECI e Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI MT, para o fim a que se destina.

Cuiabá MT, 08 de abril de 2021 Horário: 17:45 h

David do Espírito Santo
Perito Judicial Imobiliário e Avaliador Mercadológico
CRECI 3120 / CNAI 04016



PARECER TÉCNICO AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL URBANO

PTAM 006/2021 – Prefeitura Municipal de Nossa Senhora do Livramento, MT
Departamento de Engenharia



1. **Referência: Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária para Fins de Desapropriação**

De acordo com a solicitação de Prestação de Serviços de Avaliação Mercadológica de Imóvel Urbano, de 08 de abril de 2021, este Perito Judicial Imobiliário e Corretor de Imóveis Avaliador Imobiliário Mercadológico David do Espírito Santo – CRECI 3120 f – CNAI 04016, procedeu a vistoria do seguinte Imóvel Avaliando:

2. **IMÓVEL AVALIANDO**

Área de Terreno composto de 1 (um) lote de terreno, conforme demonstrativo abaixo:

Lote 05
Matrícula 50.163
Área: 1.368,30 m²
Benfeitoria: Não considerada
Endereço: Rua C, bairro Setor 5.
Proprietário: Clemente Mendes da Silva CPF: 284.635.791-00
Endereço: Rua José Prudêncio da Costa, S/N, Setor 5
Bairro: Setor 5
Cidade: Nossa Senhora do Livramento
Estado: Mato Grosso

3. AVALIAÇÃO

Na data de 04 de março de 2021, foi realizada um levantamento dados imobiliários e estatísticos *in loco*, a fim de avaliar seu valor mercadológico para fins de desapropriação. Com base nesta vistoria e nas análises realizadas, o valor apurado para este imóvel está estimado em:

RS 74.544,98 (Setenta e quatro mil quinhentos e quarenta e quatro reais e 98 centavos)

NOTA: Na hipótese de ocorrer dúvidas sobre a avaliação e/ou metodologia, este Perito Avaliador Mercadológico Imobiliário está à disposição.

4. RÉGUA DE FLEXIBILIZAÇÃO

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$ 46,13 a R\$ 56,38

Valor final = R\$ 54,48 * 1.368,30 = R\$ 74.544,98

5. INTRODUÇÃO

O presente Parecer Técnico foi elaborado por Perito Judicial Imobiliário e Corretor de Imóvel Avaliador Mercadológico devidamente credenciado e registrado no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários do Conselho Federal de Corretores de Imóveis, sob o nº 04016, vide link: http://www.cofeci.gov.br/index.php?option=com_wrapper&view=wrapper&Itemid=303, na forma da Resolução COFECI no. 1066/2007 e Ato Normativo no. 001/2008.

6. **OBJETIVO E FINALIDADE**
A finalidade do PARECER TÉCNICO em tela é a constatação circunstancial do valor praticado no mercado de Nossa Senhora do Livramento para fins de DESAPROPRIAÇÃO do Imóvel Avaliando Urbano objeto, verificando o grau de dificuldade frente ao ambiente circundante, consoante imóveis com características similares, no modo aproximado, frente às condições de liquidez no mercado imobiliário atual. Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) n.º 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.
7. **ATIVIDADES DESENVOLVIDAS**
Atividades desenvolvidas na realização desde trabalho:
a) Vistoria do imóvel e da região homogênea;
b) Pesquisa na região para identificação de uma amostra de imóveis assemelhados ofertados ou vendidos no mercado imobiliário;
8. **VISTORIAS**
Vistoria da região
. Urbanização. – Não se aplica
. Serviços Comunitários - Não se aplica
. Vocação predominante – Não se aplica
. Padrão construtivo predominante – Não se aplica
. Vistoria do TERRENO:
. Topografia: Predominantemente Plana
. Ocupação atual: Desocupado
9. **METODOLOGIA ADOTADA**
Método Comparativo de Dados de Mercado, utilizando o tratamento por fatores diretos.
10. **PESQUISA DE VALORES DE MERCADO**
Procedeu-se a uma pesquisa de imóveis assemelhados, junto aos agentes do mercado imobiliários, compondo-se de 4 (quatro) amostras com dados, cujo detalhamento encontra-se a seguir.

11. **HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS**

Fatores de ajustes utilizados nesta avaliação:

FATORES	CONVENÇÃO LITERAL
Fator de Fonte	Fo
Fator de Localização	Fl
Fator de Frente	Ff
Fator de Superfície	Fs
Fator de Padrão Construtivo	Fpc n i h i l
Fator de Depreciação	Fdep

12. **IMÓVEL AVALIANDO**

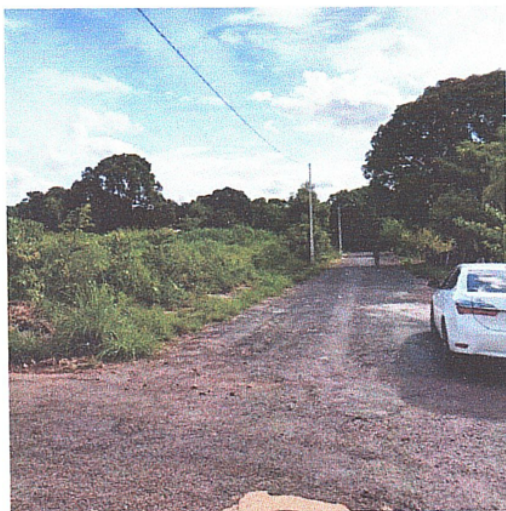
Tipo de Imóvel e Características: Terreno Plano com benfeitorias não considerados nos cálculos.

Endereço: Rua C, bairro Setor 5 - Nossa Senhora do Livramento, MT

Matrícula: 50.163

Área Total de Terreno: 1.368,30 m²

Galeria de Fotos:







13.

MÉTODO EMPREGADO

Para a avaliação do imóvel urbano em tela, para fins de DESAPROPRIAÇÃO, foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é calculado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea. O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras ($n < 30$) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

a.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes Fatores de Conversão:

F1: Região Perimetral do Município, Rua Asfaltada – 1,35 : 1,35
F2: Serviço Público Municipal, Energia Elétrica e Rede Água – 1.35 : 1,35
F3: Acesso fácil ao Centro Administrativo do Município – 1,35 : 1,35.

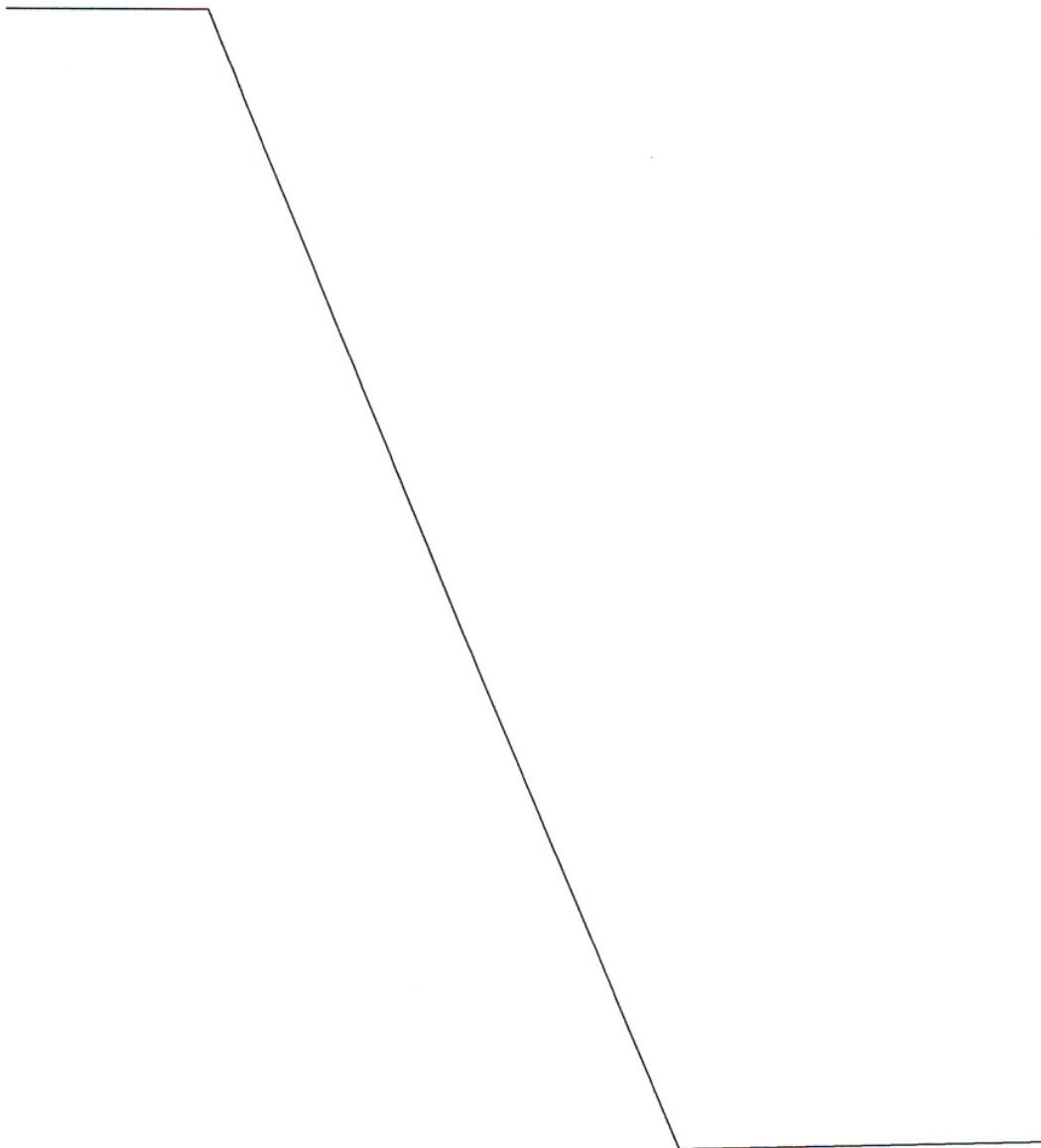
14.

CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de outros imóveis localizados na jurisdição de Nossa Senhora do Livramento, de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Ponderando severamente as similaridades e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor patrimonial e/ou comercial, como também, como é o caso, para fins de Desapropriação, levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário de Nossa Senhora do Livramento e Região na atual dinâmica

7

de Oferta e Procura, conforme as inferências estatísticas, que se encontra em momento de baixa demanda imobiliária na região e proximidades, com índice de valorização de áreas em ritmo estável no momento, principalmente terrenos marginais para estabelecimentos públicos e comerciais, e de lazer em geral, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, permitem concluir que o Valor Praticado no Mercado para eventual Desapropriação do Imóvel em Tela, objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica fica na ordem R\$ 74.544,98 (Setenta e quatro mil quinhentos e quarenta e quatro reais e 98 centavos).



ANEXO I

PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

1.IMÓVEIS COMPARANDOS

1.1. Lote/Terreno à Venda, 3200 m² por R\$ 80.000 COD. 10938

Peixinho, Santo Antônio do Leverger – MT

Fonte: Elian Pereira Alves

www.elianimoveis.com.br

(65) 99938-5809

Rua Cinco, 0 – Santa Cruz, Cuiabá – MT

CRECI: 04140-F-MT

Galeria de Fotos:



1.2. Lote/Terreno à Venda, 3200 m² por R\$ 70.000 COD. 10939

peixinho, Santo Antônio do Leverger – MT

Fonte:

Fonte: Elian Pereira Alves

www.elianimoveis.com.br

(65) 99938-5809

Rua Cinco, 0 – Santa Cruz, Cuiabá – MT

CRECI: 04140-F-MT

Galeria de Fotos:



1.3. Terreno em Santo Antônio com Excelente Valor R\$ 50.000,00, com 3200 m².

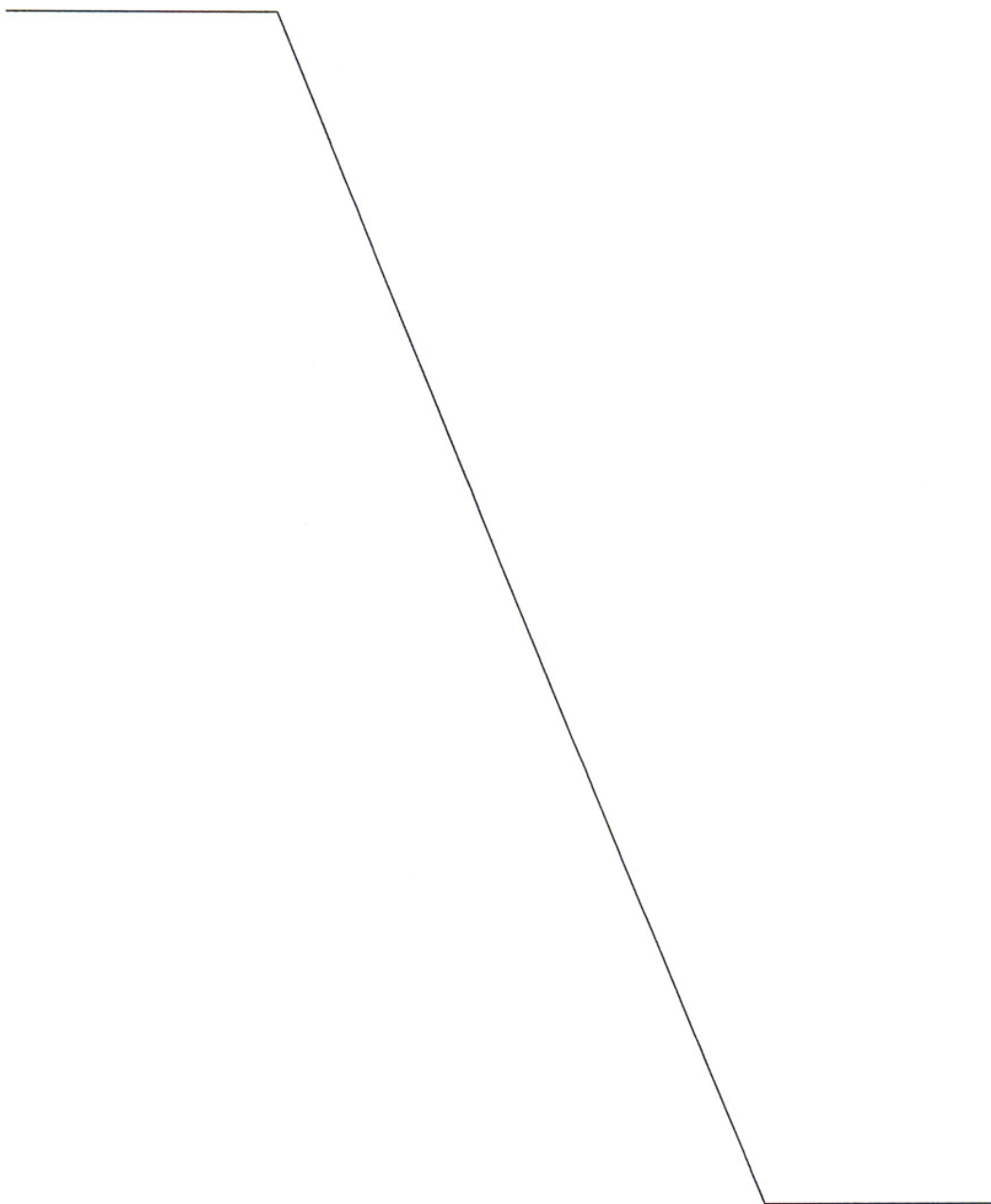
Fonte:

<https://imoveis.mitula.com.br/detalle/354/2320001580042875840/25/1/lotes-santo-antonio>

leverger?search_terms=lotes+santo+antonio+leverger&page=1&pos=25&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=bca0b36b-e3e0-4d2f-9e69-60a9917d28bd&req_sgmt=REVTS1RPUDtTRU87U0VSUDs=

Galeria de Fotos:

NIHIL



ANEXO II

MEMÓRIA DE CÁLCULO PARA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL RURAL

1. TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO

Imóvel	RS/m ²	F1	F2	F3	RS/m ² homog.
1	25,00	1,35	1,35	1,35	61,51
2	21,88	1,35	1,35	1,35	53,82
3	15,63	1,35	1,35	1,35	38,44

1.1. VALORES HOMOGENEIZADOS (XI), EM RS/m²:

$$\text{Média: } X = \frac{\sum(X_i)}{n}$$

$$X = 51,26$$

$$\text{Desvio padrão: } S = \sqrt{\frac{\sum(X - X_i)^2}{(n-1)}}$$

$$S = 11,74$$

2. VERIFICAÇÃO DOS VALORES PELO CRITÉRIO EXCLUDENTE DE CHAUVENET

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC) fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |X_i - X|/S < VC$

Valor crítico para 3 amostras, pela Tabela de Chauvenet:

VC = 1,38

$$\text{Amostra 1: } d = |61,51 - 51,26| / 11,74 = 0,87 < 1,38 (\text{amostra pertinente})$$

$$\text{Amostra 2: } d = |53,82 - 51,26| / 11,74 = 0,22 < 1,38 (\text{amostra pertinente})$$

$$\text{Amostra 3: } d = |38,44 - 51,26| / 11,74 = 1,09 < 1,38 (\text{amostra pertinente})$$

3. CÁLCULO DA AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - t_c * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + t_c * S/\sqrt{(n-1)}$, onde t_c é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 2 (n-1) graus de liberdade.

LIMITE INFERIOR DO INTERVALO DE CONFIANÇA (LI)

$$Li = 51,26 - 1,89 * 11,74/\sqrt{(3 - 1)} = 35,56$$

LIMITE SUPERIOR DO INTERVALO DE CONFIANÇA (LS)

$$Ls = 51,26 + 1,89 * 11,74/\sqrt{(3 - 1)} = 66,95$$

4. **CÁLCULO DO CAMPO DE ARBÍTRIO**
Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$ 46,13 a R\$ 56,38

- 4.1. **TOMADA DE DECISÃO SOBRE O VALOR UNITÁRIO DO IMÓVEL AVALIANDO**
Como não há valores dentro do campo de arbítrio, sugerimos utilizar a média das amostras como valor unitário.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$ 54,48

5. **RESULTADO FINAL**
Entende-se o valor final do imóvel avaliando com a inclusão de toda sua composição.

*Valor final = Valor unitário * área*
*Valor final = R\$ 54,48 * 1.368,30 = R\$ 74.544,98*

Valor do imóvel avaliando: R\$ 74.544,98

ANEXO III

SUMÁRIO EXECUTIVO

David do Espírito Santo, Engenheiro-Mecânico (aposentado) e Administrador de Empresas formado pela Universidade Federal do Rio de Janeiro – UFRJ, com exercício profissional na Petróleo Brasileiro S.A., em Recife (PE), Rio de Janeiro (RJ); Petrobrás Distribuidora S.A., Manaus (AM), Recife e Região (PE), Cuiabá (MT) com atuação de Superintendência em Campo Grande (MS) até Rio Branco (AC), Belo Horizonte (MG), na condição de Profissional III, na condição de Auditor na Certificação de Qualidade Total, na Refinaria Gabriel Passos (REGAP). Exerceu os cargos de Diretor de Fiscalização do CRECI/MT e de Superintendente Geral do CRECI/MT. Conta ainda como destaques, Cursos Especiais de Pesquisa Operacional e Curso Avançado de Probabilidades e Matemática Finita na Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ), Engenharia Econômica, Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro (PUC/RJ), Matemática Financeira Aplicada, Fundação Getúlio Vargas (FGV/RJ); Corretor de Imóveis Instituto de Educação do Atheneo Norte Rio Grandense, Natal/RN, com registro no CRECI 19ª Região MT sob o nº f 3.120 19ª Região, Avaliador de Imóveis, e Perito Judicial Imobiliário, credenciado conforme Cadastro Nacional de Avaliador de Imóveis sob o nº CNAI 04016, domiciliado à Rodovia Senador Vicente Bezerra Neto, Avenida das Alamedas, Q.05, Casa 20, Cuiabá, MT – Caixa Postal, 67, CEP 78005-970, Fone Celular: (65) 9-8175-6358 (Whatsapp).
E-mail: davidessan46@gmail.com, na qualidade de Perito Judicial e Avaliador Imobiliário Mercadológico contratado por V.S.ª, vem apresentar-lhe o presente Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM.

PRINCIPAIS CLIENTES:

01. Laboratório Teuto-Brasileiro – Anápolis/GO
02. Hospital Policlínica da Polícia Militar do Estado de Mato Grosso – Cuiabá/MT
03. Folha do Estado – Cuiabá/MT
04. HIMEP – Manutenção de Mecânica Pesada – Várzea Grande/MT
05. Philco & Britânia Ltda. – Curitiba/PR
06. Banco SICREDI – Nobres/MT
07. AGROCRIA Comércio e Indústria Ltda. – Distrito Industrial – Cuiabá/MT
08. Fazenda Cunha Tai Porã – Zona Rural de Diamantino – São José do Rio Claro/MT
09. Clientes Particulares diversos – Cuiabá/MT
10. Igreja Presbiteriana de Cuiabá – IPC – Cuiabá/MT
11. Prefeitura Municipal de Santo Antônio do Leverger, MT
12. Fazenda São José, Zona Rural (Região Pantaneira) de Barão de Melgaço, MT
13. Secretaria Municipal de Assistência Social da Prefeitura Municipal de Santo Antônio do Leverger, MT
14. Prefeitura Municipal de Nossa Senhora do Livramento, Departamento de Engenharia, MT
15. Empresa de Hortifrutigranjeiro Minas Frutas, Cuiabá, MT

Cuiabá MT, 08 de abril de 2021

Prefeitura Municipal de Nossa Senhora do Livramento
Avenida Coronel Botelho, nº 458 - Centro,
Nossa Senhora do Livramento - MT,
CEP:78.170-000

Assunto: Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica de Imóvel Urbano – PTAM
007/2021, referente ao Imóvel Matrícula 52.875

Atenção: Departamento de Engenharia – Projeto para Desapropriação de Terrenos
para Expansão de Atividades da Prefeitura Municipal de N^a S^a do Livramento, MT

Prezados Senhores

Consoante solicitação de V.Sas. segue o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica de Imóvel Urbano, da Área de Terreno para atender Projetos de Expansão da Prefeitura Municipal de Nossa Senhora do Livramento, dotado de 14 páginas, numeradas de 01 a 14 elaborado conforme Normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis – COFECI, emitido em 2 vias, devidamente oficializado com QR CODE de Conselho Federal de Corretores de Imóveis- COFECI e Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI MT, para o fim a que se destina.

Horário: 19:10 h

David do Espírito Santo
Perito Judicial Imobiliário e Avaliador Mercadológico
CRECI 3120 / CNAI 04016



PARECER TÉCNICO AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL URBANO

PTAM 007/2021 – Prefeitura Municipal de Nossa Senhora do Livramento, MT
Departamento de Engenharia, referente ao Imóvel Matrícula 52.875



- Referência: Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária para Fins de Desapropriação**
De acordo com a solicitação de Prestação de Serviços de Avaliação Mercadológica de Imóvel Urbano, de 08 de abril de 2021, este Perito Judicial Imobiliário e Corretor de Imóveis Avaliador Imobiliário Mercadológico David do Espírito Santo – CRECI 3120 f – CNAI 04016, procedeu a vistoria do seguinte Imóvel Avaliando:
- IMÓVEL AVALIANDO**
Área de Terreno composto de 1 (um) lote de terreno, conforme demonstrativo abaixo:

Lote 04B
Matrícula 52.875
Área: 930,90 m²
Benfeitoria: Não considerada
Endereço: Rua José Prudêncio da Costa, S/N, Setor 5
Proprietário: Clemente Mendes da Silva CPF: 284.635.791-00
Endereço: Rua José Prudêncio da Costa, S/N, Setor 5
Bairro: Setor 5
Cidade: Nossa Senhora do Livramento
Estado: Mato Grosso

3. **AVALIAÇÃO**

Na data de 04 de março de 2021, foi realizada um levantamento dados imobiliários e estatísticos *in loco*, a fim de avaliar seu valor mercadológico para fins de desapropriação. Com base nesta vistoria e nas análises realizadas, o valor apurado para este imóvel está estimado em:

RS 49.998,64 (Quarenta e nove mil novecentos e noventa e oito reais e 64 centavos)

NOTA: Na hipótese de ocorrer dúvidas sobre a avaliação e/ou metodologia, este Perito Avaliador Mercadológico Imobiliário está à disposição.

4. **RÉGUA DE FLEXIBILIZAÇÃO**

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbitrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.
Campo de arbitrio: de R\$ 46,13 a R\$ 56,38
Valor final = R\$ 53,71 * 930,90 = R\$ 49.998,64

5. **INTRODUÇÃO**

O presente Parecer Técnico foi elaborado por Perito Judicial Imobiliário e Corretor de Imóvel Avaliador Mercadológico devidamente credenciado e registrado no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários do Conselho Federal de Corretores de Imóveis, sob o nº 04016, vide link: http://www.cofeci.gov.br/index.php?option=com_wrapper&view=wrapper&Itemid=303, na forma da Resolução COFECI no. 1066/2007 e Ato Normativo no. 001/2008.

6. OBJETIVO E FINALIDADE

A finalidade do PARECER TÉCNICO em tela é a constatação circunstancial do valor praticado no mercado de Nossa Senhora do Livramento para fins de DESAPROPRIAÇÃO do Imóvel Avaliando Urbano objeto, verificando o grau de dificuldade frente ao ambiente circundante, consoante imóveis com características similares, no modo aproximado, frente às condições de liquidez no mercado imobiliário atual. Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) n.º 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

7. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS

Atividades desenvolvidas na realização desde trabalho:

- a) Vistoria do imóvel e da região homogênea;
- b) Pesquisa na região para identificação de uma amostra de imóveis assemelhados ofertados ou vendidos no mercado imobiliário;

8. VISTORIAS

Vistoria da região

- . Urbanização. – Não se aplica
- . Serviços Comunitários - Não se aplica
- . Vocação predominante – Não se aplica
- . Padrão construtivo predominante – Não se aplica
- . Vistoria do TERRENO:
- . Topografia: Predominantemente Plana
- . Ocupação atual: Desocupado

9. METODOLOGIA ADOTADA

Método Comparativo de Dados de Mercado, utilizando o tratamento por fatores diretos.

10. PESQUISA DE VALORES DE MERCADO

Procedeu-se a uma pesquisa de imóveis assemelhados, junto aos agentes do mercado imobiliários, compondo-se de 3 (três) amostras com dados, cujo detalhamento encontra-se a seguir.

11. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

Fatores de ajustes utilizados nesta avaliação:

FATORES	CONVENÇÃO LITERAL
Fator de Fonte	Fo
Fator de Localização	Fl
Fator de Frente	Ff
Fator de Superfície	Fs
Fator de Padrão Construtivo	Fpc n i h i l
Fator de Depreciação	Fdep

12.

IMÓVEL AVALIANDO

Tipo de Imóvel e Características: Terreno Plano com benfeitorias não considerados nos cálculos.

Lote 04B

Matrícula 52.875

Área: 930,90 m²

Benfeitoria: Não considerada

Endereço: Rua José Prudêncio da Costa, S/N, Setor 5

Proprietário: Clemente Mendes da Silva CPF: 284.635.791-00

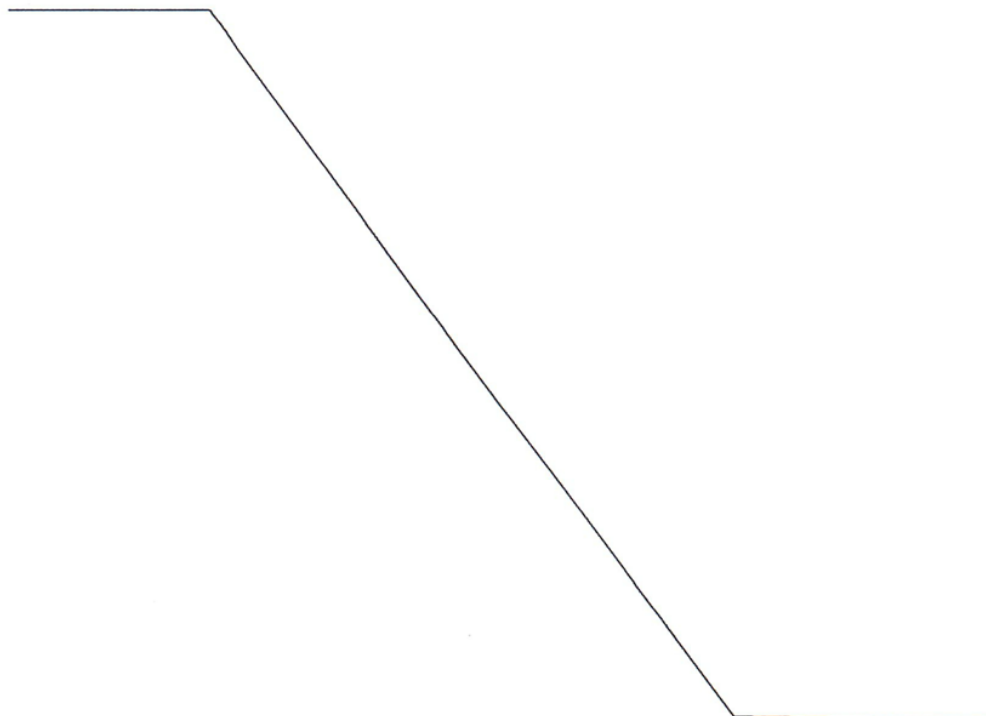
Endereço: Rua José Prudêncio da Costa, S/N, Setor 5

Bairro: Setor 5

Cidade: Nossa Senhora do Livramento

Estado: Mato Grosso

Galeria de Fotos:



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NOSSA SENHORA DO LIVRAMENTO**
ESTADO DE MATO GROSSO

TÍTULO DEFINITIVO DE PROPRIEDADE

A PREFEITURA MUNICIPAL DE NOSSA SENHORA DO LIVRAMENTO, através do gabinete do prefeito,

concede ao (ã) sr. (a) **CLEMENTE MENDES DA SILVA** ✓

Portador (a) do RG nº 345.761 órgão SSP/MT C.P.F. nº 284.635.791-01

Cônjuge:

RG nº _____ órgão _____ C.P.F. nº _____

Este TÍTULO DE PROPRIEDADE, resultado do Projeto de Regularização Fundiária Urbana realizada no município.

Livro da Prefeitura nº 6 folhas nº 12 Data 02/2007

Cartório 1º SERVIÇO NOTARIAL DE REGISTRO

Matricula nº 52875 livro nº 2 folhas nº 1 imóvel URBANO

Bairro: SETOR 5 frente: R. JOSÉ PRUD. DA COSTA COM 15,70 fundo: LOTE Nº 4 COM 16,00 M

Lado direito: LOTE Nº 44 COM 58,50 M lado esquerdo: LOTE Nº 5 COM 58,50 M área total: 300,90 M²

Clausula 1ª O beneficiário deste título fica obrigado a providenciar a transcrição do registro no RGI da Comarca, no prazo máximo de 06 (seis) meses sob pena de anulação deste título.

Clausula 2ª O beneficiário deste título fica obrigado a executar construção em alvenaria sobre o indigitado terreno no prazo máximo de 01 (um) ano sob pena de IPTU progressivo nos termos do Estatuto da Cidade.

NOSSA SENHORA DO LIVRAMENTO, MATO GROSSO, 24 DE AGOSTO DE 2007

151.931
1650... 112/03
Basilio

CARLOS ROBERTO DA COSTA
PREFEITO MUNICIPAL



MÉTODO EMPREGADO

Para a avaliação do imóvel urbano em tela, para fins de DESAPROPRIAÇÃO, foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliado é calculado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras ($n < 30$) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

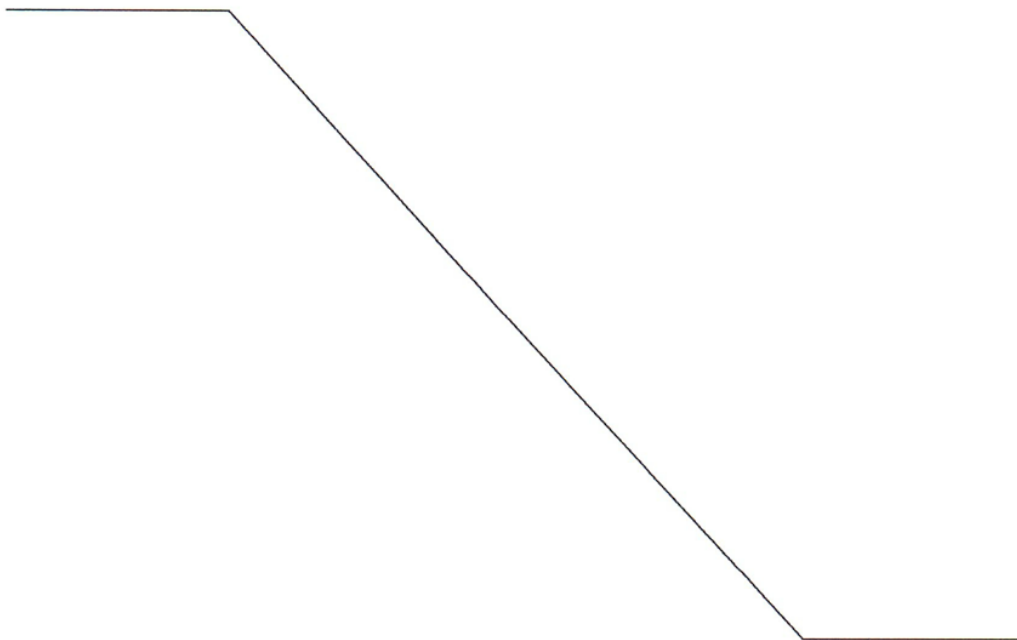
- a. **A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes Fatores de Conversão:**

F1: Região Perimetral do Município, Rua Asfaltada – 1,35 : 1,35
F2: Serviço Público Municipal, Energia Elétrica e Rede Água – 1,35 : 1,35
F3: Acesso fácil ao Centro Administrativo do Município – 1,35 : 1,35.

13.

CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de outros imóveis localizados na jurisdição de Nossa Senhora do Livramento, de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Ponderando severamente as similaridades e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor patrimonial e/ou comercial, como também, como é o caso, para fins de Desapropriação, levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário de Nossa Senhora do Livramento e Região na atual dinâmica de Oferta e Procura, conforme as inferências estatísticas, que se encontra em momento de baixa demanda imobiliária na região e proximidades, com índice de valorização de áreas em ritmo estável no momento, principalmente terrenos marginais para estabelecimentos públicos e comerciais, e de lazer em geral, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, permitem concluir que o Valor Praticado no Mercado para eventual Desapropriação do Imóvel em Tela, objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica fica na ordem R\$ 49.998,64 (Quarenta e nove mil novecentos e noventa e oito reais e 64 centavos).



ANEXO I

PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

1. IMÓVEIS COMPARANDOS

- 1.1. Lote/Terreno à Venda, 3200 m² por R\$ 80.000 COD. 10938

Peixinho, Santo Antônio do Leverger – MT

Fonte: Elian Pereira Alves

www.elianimoveis.com.br

(65) 99938-5809

Rua Cinco, 0 – Santa Cruz, Cuiabá – MT

CRECI: 04140-F-MT

Galeria de Fotos:



- 1.2. Lote/Terreno à Venda, 3200 m² por R\$ 70.000 COD. 10939

peixinho, Santo Antônio do Leverger – MT

Fonte:

Fonte: Elian Pereira Alves

www.elianimoveis.com.br

(65) 99938-5809

Rua Cinco, 0 – Santa Cruz, Cuiabá – MT

CRECI: 04140-F-MT

Galeria de Fotos:



- 1.3. Terreno em Santo Antônio com Excelente Valor R\$ 50.000,00, com 3200 m².

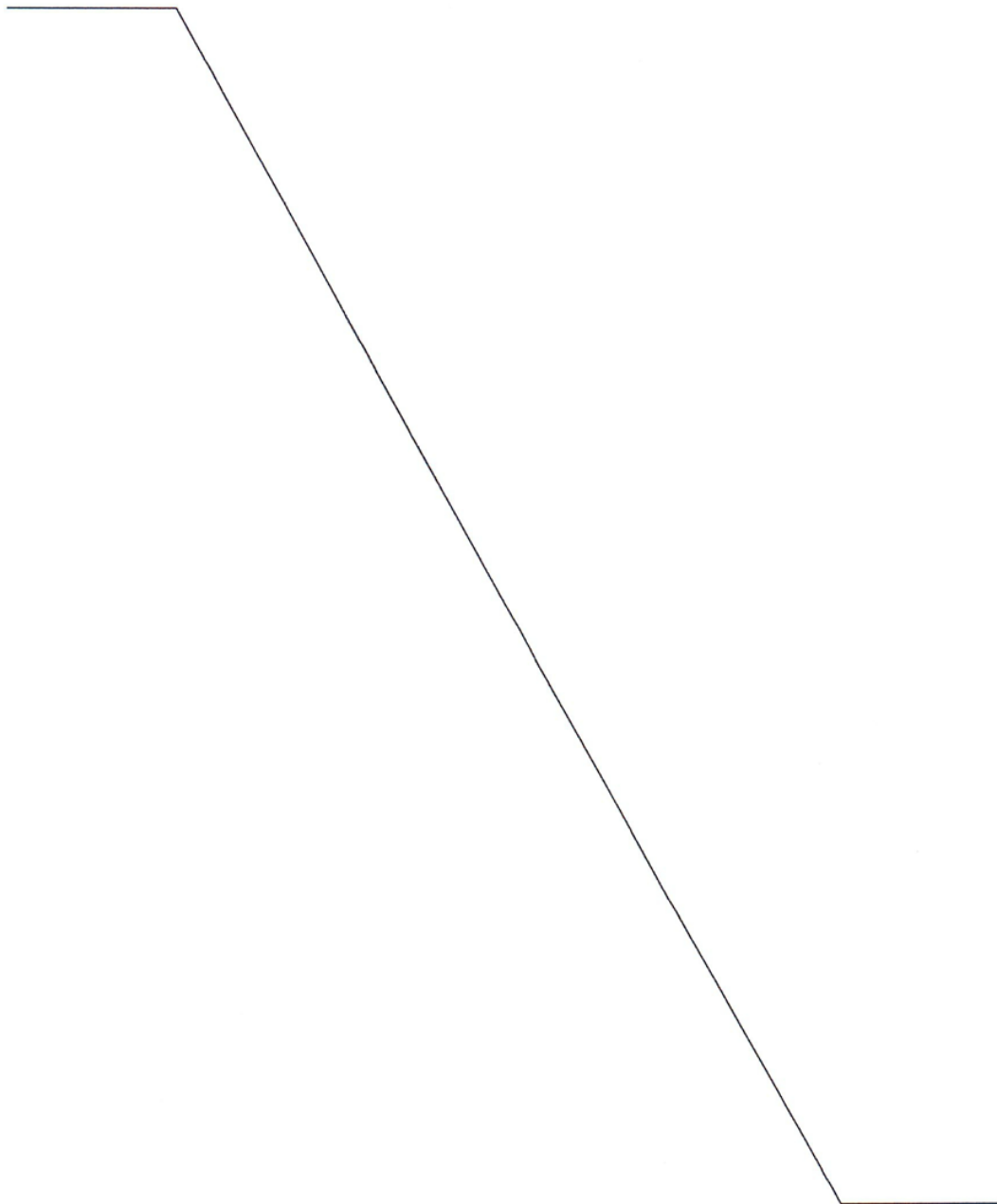
Fonte:

<https://imoveis.mitula.com.br/detalle/354/2320001580042875840/25/1/lotes-santo-antonio>

leverger?search_terms=lotes+santo+antonio+leverger&page=1&pos=25&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=bca0b36b-e3e0-4d2f-9e69-60a9917d28bd&req_sgmt=REVTS1RPUDtTRU87U0VSUDs=

Galeria de Fotos:

NIHIL



ANEXO II
MEMÓRIA DE CÁLCULO PARA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL RURAL
1. TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	R\$/m ² homog.
1	25,00	1,35	1,35	1,35	61,51
2	21,88	1,35	1,35	1,35	53,82
3	15,63	1,35	1,35	1,35	38,44

1.1. VALORES HOMOGENEIZADOS (XI), EM R\$/m²:

$$\begin{aligned} \text{Média: } X &= \sum(X_i)/n \\ X &= 51,26 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Desvio padrão: } S &= \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)} \\ S &= 11,74 \end{aligned}$$

2. VERIFICAÇÃO DOS VALORES PELO CRITÉRIO EXCLUDENTE DE CHAUVENET

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC) fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |X_i - X|/S < VC$

Valor crítico para 3 amostras, pela Tabela de Chauvenet:

VC = 1,38

$$\begin{aligned} \text{Amostra 1: } d &= |61,51 - 51,26| / 11,74 = 0,87 < 1,38 (\text{amostra pertinente}) \\ \text{Amostra 2: } d &= |53,82 - 51,26| / 11,74 = 0,22 < 1,38 (\text{amostra pertinente}) \\ \text{Amostra 3: } d &= |38,44 - 51,26| / 11,74 = 1,09 < 1,38 (\text{amostra pertinente}) \end{aligned}$$

3. CÁLCULO DA AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$, onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 2 (n-1) graus de liberdade.

LIMITE INFERIOR DO INTERVALO DE CONFIANÇA (LI)

$$Li = 51,26 - 1,89 * 11,74/\sqrt{(3 - 1)} = 35,56$$

LIMITE SUPERIOR DO INTERVALO DE CONFIANÇA (LS)

$$Ls = 51,26 + 1,89 * 11,74/\sqrt{(3 - 1)} = 66,95$$

4. **CÁLCULO DO CAMPO DE ARBÍTRIO**
Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$ 46,13 a R\$ 56,38

- 4.1. **TOMADA DE DECISÃO SOBRE O VALOR UNITÁRIO DO IMÓVEL AVALIANDO**

Como não há valores dentro do campo de arbitrio, sugerimos utilizar a média das amostras como valor unitário.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$ 53,71

5. **RESULTADO**

Entende-se o valor final do imóvel avaliando com a inclusão de toda sua composição.

$$\begin{aligned} \text{Valor final} &= \text{Valor unitário} * \text{área} \\ \text{Valor final} &= R\$ 53,71 * 930,90 = R\$ 49.998,64 \end{aligned}$$

Valor do imóvel avaliando: R\$ 49.998,64

ANEXO III

SUMÁRIO EXECUTIVO

David do Espírito Santo, Engenheiro-Mecânico (aposentado) e Administrador de Empresas formado pela Universidade Federal do Rio de Janeiro – UFRJ, com exercício profissional na Petróleo Brasileiro S.A., em Recife (PE), Rio de Janeiro (RJ); Petrobrás Distribuidora S.A., Manaus (AM), Recife e Região (PE), Cuiabá (MT) com atuação de Superintendência em Campo Grande (MS) até Rio Branco (AC), Belo Horizonte (MG), na condição de Profissional III, na condição de Auditor na Certificação de Qualidade Total, na Refinaria Gabriel Passos (REGAP). Exerceu os cargos de Diretor de Fiscalização do CRECI/MT e de Superintendente Geral do CRECI/MT. Conta ainda como destaques, Cursos Especiais de Pesquisa Operacional e Curso Avançado de Probabilidades e Matemática Finita na Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ), Engenharia Econômica, Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro (PUC/RJ), Matemática Financeira Aplicada, Fundação Getúlio Vargas (FGV/RJ); Corretor de Imóveis Instituto de Educação do Atheneo Norte Rio Grandense, Natal/RN, com registro no CRECI 19ª Região MT sob o nº f 3.120 19ª Região, Avaliador de Imóveis, e Perito Judicial Imobiliário, credenciado conforme Cadastro Nacional de Avaliador de Imóveis sob o nº CNAI 04016, domiciliado à Rodovia Senador Vicente Bezerra Neto, Avenida das Alamedas, Q.05, Casa 20, Cuiabá, MT – Caixa Postal, 67, CEP 78005-970, Fone Celular: (65) 9-8175-6358 (Whatsapp).

E-mail: davidessan46@gmail.com, na qualidade de Perito Judicial e Avaliador Imobiliário Mercadológico contratado por V.S., vem apresentar-lhe o presente Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM.

PRINCIPAIS CLIENTES:

01. Laboratório Teuto-Brasileiro – Anápolis/GO
02. Hospital Policlínica da Polícia Militar do Estado de Mato Grosso – Cuiabá/MT
03. Folha do Estado – Cuiabá/MT
04. HIMEP – Manutenção de Mecânica Pesada – Várzea Grande/MT
05. Philco & Britânia Ltda. – Curitiba/PR
06. Banco SICREDI – Nobres/MT
07. AGROCRIA Comércio e Indústria Ltda. – Distrito Industrial – Cuiabá/MT
08. Fazenda Cunha Tai Porã – Zona Rural de Diamantino – São José do Rio Claro/MT
09. Clientes Particulares diversos – Cuiabá/MT
10. Igreja Presbiteriana de Cuiabá – IPC – Cuiabá/MT
11. Prefeitura Municipal de Santo Antônio do Leverger, MT
12. Fazenda São José, Zona Rural (Região Pantaneira) de Barão de Melgaço, MT
13. Secretaria Municipal de Assistência Social da Prefeitura Municipal de Santo Antônio do Leverger, MT

CÂMARA MUNICIPAL DE NOSSA SENHORA DO LIVRAMENTO

Praça da Bandeira nº 253 – Fone (065) 3351.1139
Cep. 78170-000 – Nossa Senhora do Livramento – MT.

PARECER Nº 018/2021

AUTORIA: Comissões de Justiça e Redação, Economia e Finanças, Educação, Saúde e Assistência Social e Obras Públicas, Transportes e Comunicações.


REFERÊNCIA: Projeto de Lei nº 016/2021 – Poder Executivo Municipal

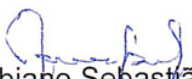
RELATOR: Ver^a. Leila Lucia Martins de Mello

As Comissões de Justiça e Redação, Economia e Finanças, Educação, Saúde e Assistência Social e Obras Públicas, Transportes e Comunicações, votam FAVORAVELMENTE pela aprovação do Projeto de Lei nº 016/2021 – do Poder Executivo Municipal, solicitando autorização Legislativa para aquisição de terrenos para implantação de projeto habitacional para famílias carentes, existindo inclusive determinações judiciais para a municipalidade arcar com aluguel social de famílias em estado de vulnerabilidade social, até que consiga um imóvel próprio.

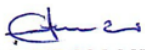
É este o Parecer, salvo melhor juízo por parte dos Senhores Vereadores

Sala das Comissões, 20 de abril de 2021.


EDER CAMPOS NEVES
Pres/Comis/Justiça e Redação


Fabiano Sebastião da Silva
Membro


Leila Lucia Martins de Mello
Membro

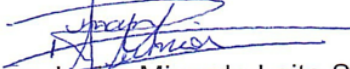

JOÃO FERNANDO NASCIMENTO
Pres/Comis/Educação/Saúde/Assis/Social


Oneide Maria da Silva Assunção
Membro


Eder Campos Neves
Membro


LEILA LUCIA MARTINS MELLO
Pres/Relatora/Comis/Econ/Finanças


José Alfredo Silva Taques Junior
Membro


Renan Junior Miranda Leite Silva
Membro


JOÃO FERNANDO NASCIMENTO
Pres/Comis/Obras/Publicas


Eder Campos Neves
Membro


José Alfredo Silva Taques Junior
Membro



Prefeitura Municipal de
Nossa Senhora do Livramento

Lei nº 955/2021

“Dispõe sobre autorização ao Poder Executivo Municipal para aquisição de terrenos para implantação de projeto habitacional para famílias carentes e dá outras providências.”

O Prefeito Municipal de Nossa Senhora do Livramento, Silmar de Souza Gonçalves, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte lei:


Art. 1º - Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a adquirir por compra ou desapropriação, três imóveis urbanos contíguos sendo um terreno urbano com área de 922,30m² localizado no Setor 05, Quadra 02, Lote n. 04 A da Quadra 02, Nossa Senhora do Livramento, matriculado sob o n. 52.874, Ficha 01, Livro n.2 do Cartório de Registro Geral de Imóveis da Comarca de Várzea Grande – MT, de propriedade do Sr. Clemente Mendes da Silva, um terreno urbano com área de 930,90m², localizado no Setor 05, Quadra 02, Lote 04B, Nossa Senhora do Livramento, matriculado sob o n. 52.875, Ficha 01, Livro n. 2 do Cartório de Registro Geral de Imóveis da Comarca de Várzea Grande – MT, de propriedade do Sr. Clemente Mendes da Silva e um terreno urbano com área de 1.368,30m², localizado no Setor 05, Quadra 02, lote 05, Nossa Senhora do Livramento, matriculado sob o n. 50.163, Ficha 01, Livro n. 2 do Cartório de Registro Geral de Imóveis da Comarca de Várzea Grande – MT, de propriedade do Sr. Clemente Mendes da Silva.

Art. 2º - Em razão de serem terrenos contíguos cuja localização é especialmente propícia e necessária para a finalidade de implantação de um projeto habitacional para famílias carentes, fica o Poder Executivo autorizado a adquirir os imóveis declinados no artigo anterior, sem realização de processo de licitação, pelo preço constantes nos laudos de avaliação – Anexo I, II e III desta Lei.

Art. 3º - Para cobertura da despesa relacionada no artigo anterior efetuando a aquisição dos terrenos serão utilizados Recursos Próprios.

Art. 4º Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação, revogam-se as disposições em contrário.

Nossa Senhora do Livramento/MT, 22 de abril de 2021.


SILMAR DE SOUZA GONÇALVES
Prefeito Municipal



Sanciono e Promulgo o Projeto de Lei Nº 016/21

do Poder Executivo ESTADO DE MATO GROSSO

Aprovado em Sessão ORDINÁRIA CÂMARA MUNICIPAL DE NOSSA SENHORA DO LIVRAMENTO

Do dia 20 / 04 / 2021

Prefeitura Municipal de N. Sra do Livramento-MT

22 / 04 / 2021

Silmar de Souza Gonçalves

Prefeito Municipal

O Presidente da Câmara Municipal de Nossa Senhora do Livramento, faz saber que a Câmara Municipal aprovou a seguinte lei:

“Dispõe sobre autorização ao Poder Executivo Municipal para aquisição de terrenos para implantação de projeto habitacional para famílias carentes e dá outras providências.”


Art. 1º - Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a adquirir por compra ou desapropriação, três imóveis urbanos contíguos sendo um terreno urbano com área de 922,30m² localizado no Setor 05, Quadra 02, Lote n. 04 A da Quadra 02, Nossa Senhora do Livramento, matriculado sob o n. 52.874, Ficha 01, Livro n.2 do Cartório de Registro Geral de Imóveis da Comarca de Várzea Grande – MT, de propriedade do Sr. Clemente Mendes da Silva, um terreno urbano com área de 930,90m², localizado no Setor 05, Quadra 02, Lote 04B, Nossa Senhora do Livramento, matriculado sob o n. 52.875, Ficha 01, Livro n. 2 do Cartório de Registro Geral de Imóveis da Comarca de Várzea Grande – MT, de propriedade do Sr. Clemente Mendes da Silva e um terreno urbano com área de 1.368,30m², localizado no Setor 05, Quadra 02, lote 05, Nossa Senhora do Livramento, matriculado sob o n. 50.163, Ficha 01, Livro n. 2 do Cartório de Registro Geral de Imóveis da Comarca de Várzea Grande – MT, de propriedade do Sr. Clemente Mendes da Silva.

Art. 2º - Em razão de serem terrenos contíguos cuja localização é especialmente propícia e necessária para a finalidade de implantação de um projeto habitacional para famílias carentes, fica o Poder Executivo autorizado a adquirir os imóveis declinados no artigo anterior, sem realização de processo de licitação, pelo preço constantes nos laudos de avaliação – Anexo I, II e III desta Lei.

Art. 3º - Para cobertura da despesa relacionada no artigo anterior efetuando a aquisição dos terrenos serão utilizados Recursos Próprios.

Art. 4º Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação, revogam-se as disposições em contrário.

Câmara Municipal de Nossa Senhora do Livramento/MT, 20 de abril de 2021.


MANOEL GONÇALO DE CAMPOS
Presidente da Câmara Municipal

Praça da Bandeira, nº253 -Fone/Fax (65) 3351-1139- CEP 78170-000 – N.Sra Livramento –MT
e-mail: camara-livramento@jg.com.br

Missão: Garantir excelência no processo de fiscalizar e legislar, envolvendo a população na busca de soluções para as demandas sociais, contribuindo para a satisfação do cidadão.



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE NOSSA SENHORA DO LIVRAMENTO

PARECER JURÍDICO LEI 16/2021

Assunto : “dispõe sobre autorização ao Poder Executivo Municipal para implantação de projeto habitacional Município e dá outras providencias ”.

I – Introdução.

Atendendo ao que me fora solicitado pela Mesa diretora , o que faço em razão de contrato, livremente, apresento parecer jurídico a respeito do projeto de Lei Complementar em epígrafe.

II – RELATÓRIO

Foi encaminhado a este jurídico para emissão de parecer, o Projeto de Lei nº. 16 , de autoria do Executivo Municipal, que tem por escopo dispor sobre **dispõe sobre autorização ao Poder Executivo Municipal para implantação de projeto habitacional Município e dá outras providencias**

É o sucinto relatório. Passo a análise jurídica.

III – ANÁLISE JURÍDICA

Da Competência e Iniciativa

O projeto versa sobre matéria de competência do Município em face do interesse local, encontrando amparo no artigo 30, I da Constituição da República e no artigo 23, inciso XI da Lei Orgânica Municipal. Desta forma, quanto à competência e iniciativa a Procuradoria Jurídica OPINA favorável a tramitação do Projeto de Lei em comento.

Da Obrigatoriedade de Autorização Legislativa Os artigos da Lei Orgânica Municipal exigem autorização legislativa com a devida justificativa do interesse público e laudo de avaliação, razão pela qual foi submetida à apreciação desta Casa de Leis.

De acordo com Helly Lopes Meirelles, “a desapropriação é o moderno e eficaz instrumento de que vale o Estado (governo federal, estadual ou municipal) para remover obstáculos à execução de obras públicas e serviços públicos, para propiciar a implantação de planos de urbanização, para preservar o meio ambiente contra devastações e poluições, e para realizar a justiça social, com a distribuição de bens inadequadamente utilizados pela iniciativa privada”.

Praça da Bandeira. nº253 -Fone/Fax (65) 351-1139- CEP 78170-000 – N.Sra Livramento –MT

e-mail: camara-livramento@ig.com.br

Missão: Garantir excelência no processo de fiscalizar e legislar. envolvendo a população na busca de soluções para as demandas sociais. contribuindo para a satisfação do cidadão.



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE NOSSA SENHORA DO LIVRAMENTO

Ressalta-se, que toda aquisição onerosa de imóvel pelo Município, depende de lei autorizativa e de laudo de avaliação prévia, podendo dispensar concorrência se o bem escolhido for o único que convenha à Administração.

Dos Anexos Obrigatórios

Conforme já manifestado no subitem anterior deste parecer, é indispensável o acompanhamento de laudo de avaliação prévia.

Muito embora o artigo 2º do Projeto de Lei em comento, disponha que o referido laudo se encontra em anexo, observa-se que este documento não foi encaminhado a esta Casa de Leis até o presente momento.

Observa-se, outrossim, que a aquisição do imóvel descrito no artigo 3º ocasionará aumento de despesas. Desta forma, se faz necessário o acompanhamento dos anexos previstos nos incisos do artigo 16 da Lei de Responsabilidade Fiscal: Lei de Responsabilidade Fiscal (Lei Complementar nº. 101/2000) Art. 16.A criação, expansão ou aperfeiçoamento de ação governamental que acarrete aumento da despesa será acompanhado de: I - estimativa do impacto orçamentário-financeiro no exercício em que deva entrar em vigor e nos dois subsequentes; II - declaração do ordenador da despesa de que o aumento tem adequação orçamentária e financeira com a lei orçamentária anual e compatibilidade com o plano plurianual e com a lei de diretrizes orçamentárias. Diante do exposto, a Procuradoria Jurídica s.m.j., RECOMENDA aos membros das Comissões Permanentes que requeiram ao Chefe do Poder Executivo Municipal, o encaminhamento dos anexos fiscais previstos nos incisos I e II do artigo 16 da LRF, bem como, o laudo de avaliação prévia do imóvel.

IV – CONCLUSÃO

Diante de todo exposto, do ponto de vista de constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa, diante da ausência do Laudo de Avaliação Prévia, com fundamento da Lei Orgânica Municipal, a Assessoria Jurídica opina pelo ARQUIVAMENTO do Projeto de Lei nº. 16/2021.

No entanto, na eventualidade de cumprimento do disposto no artigo da Lei Orgânica Municipal e no artigo 16 da Lei de Responsabilidade Fiscal, com o envio do laudo e anexos fiscais, a Assessoria Jurídica s.m.j., manifesta favorável a tramitação do Projeto de Lei nº. 16/2021.

No que tange ao mérito, ou seja, a verificação da existência de interesse público, a Assessoria Jurídica não irá se pronunciar, pois caberá tão somente aos vereadores no uso da função legislativa, verificar a

Praça da Bandeira, nº253 -Fone/Fax (65) 351-1139- CEP 78170-000 – N.Sra Livramento –MT
e-mail: camara-livramento@ig.com.br

Missão: Garantir excelência no processo de fiscalizar e legislar. envolvendo a população na busca de soluções para as demandas sociais. contribuindo para a satisfação do cidadão.



ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE NOSSA SENHORA DO LIVRAMENTO
viabilidade ou não da aprovação desta proposição, respeitando-se para tanto,
as formalidades legais e regimentais.

É o Parecer. SMJ

Nossa Senhora do Livramento, 20 de Abril de 2021.

Patricia Ramalho da Cruz
Assessora Jurídica
Câmara Municipal de Nossa senhora Livramento
OAB/MT 14356

Praça da Bandeira, nº253 -Fone/Fax (65) 351-1139- CEP 78170-000 – N.Sra Livramento –MT

e-mail: camara-livramento@jg.com.br

Missão: Garantir excelência no processo de fiscalizar e legislar, envolvendo a população na busca de soluções para as demandas sociais, contribuindo para a satisfação do cidadão.