PREFEITURA DE ARAGUARI
GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI N.....223...../2022.

Autoriza a Fazenda Pública do Município de Araguari, por meio de seus representantes judiciais, a celebrar acordo com a empresa Prima Foods S.A nos autos do Processo Judicial nº 5006465-94.2020.8.13.0035, e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE ARAGUARI Faço saber que a Câmara Municipal aprova e eu sanciono, com base no art. 71, inciso III, da Lei Orgânica do Município, a seguinte Lei:

Art. 1º Fica o Município de Araguari e a Superintendência de Água e Esgoto - SAE, autorizados a celebrar transação, com a empresa Prima Foods S.A, nos autos do processo nº 5006465-94.2020.8.13.0035, em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de Araguari.

Art. 2º O valor do acordo a que se refere esta Lei será de R$ 459.399,66 (quatrocentos e cinquenta e nove mil, trezentos e noventa e nove reais e sessenta e seis centavos), que serão pagos a empresa Prima Foods S/A, a título de indenização pelo ônus real de uso e servidão administrativa, sua obra, e os eventuais prejuízos desta, utilizada para passagem da rede de esgoto da ETE – Estação de Tratamento de Esgoto do Município de Araguari.

Art. 3º O pagamento a que se refere o artigo anterior será feito, nos termos do anexo a esta Lei pelo Município de Araguari, à empresa Prima Foods S/A, mediante a compensação de parte da dívida ativa tributária e débitos de Execução Fiscal e protesto judicial, referentes a cobrança de IPTU e de Taxas, que a empresa Prima Foods deve ao Município de Araguari, a ser feita a compensação em medida idêntica, e na proporção do valor atribuído a cessão de ônus real de uso da área ocupada pela servidão administrativa da ETE, conforme preceituam e permitem, os arts.97 e 170 do Código Tributário Nacional, c/c a recepção constitucional da compensação de créditos/dívidas, sendo o que previu os arts. 5º, II, e 150, I, da Constituição Federal, c/c a Lei Municipal nº 5.455, de 05 de dezembro de 2014, regulamentada pelo Decreto Lei nº 271/2021, de 02 de dezembro de 2021.

Art. 4º A transação a que se refere o artigo anterior, será regida pela minuta de acordo, que forma o anexo desta Lei.

Art. 5º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI, Estado de Minas Gerais, em 28 de novembro de 2022.

RENATO CARVALHO FERNANDES

Thiago Rafael Dias de Faria

Cláudia Eliane Barbosa de Melo

Leonardo Furtado Borelli

PREFEITURA DE ARAGUARI
GABINETE DO PREFEITO

JUSTIFICATIVA:
Excelentíssimo Senhor Presidente e Senhores Vereadores!

Estamos enviando a esta Casa Legislativa o incluso Projeto de Lei que autoriza a Fazenda Pública do Município de Araguari, por meio de seus representantes judiciais, a celebrar acordo com a empresa Prima Foods S.A nos autos do Processo Judicial nº 5006465-94.2020.8.13.0035, e dá outras providências.

O Projeto de Lei em referência visa autorizar o Município de Araguari e a Superintendência de Água e Esgoto - SAE, a celebrarem transação, com a empresa Prima Foods S.A, nos autos do processo nº 5006465-94.2020.8.13.0035, em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de Araguari, a indenizar a empresa Prima Foods S/A, no valor de quantia de R$ 459.399,66 (quatrocentos e cinquenta e nove mil, trezentos e noventa e nove reais e sessenta e seis centavos), que serão pagos a título de indenização pelo ônus real de uso e servidão administrativa, sua obra, e os eventuais prejuízos desta, utilizada para passagem da rede de esgoto da ETE – Estação de Tratamento de Esgoto do Município de Araguari, e que constituem objeto de reparação nos autos.

O pagamento a que se refere o artigo anterior será feito, nos termos do anexo a esta Lei pelo Município de Araguari, à empresa Prima Foods S/A, mediante a compensação de parte da dívida ativa tributária e débitos de Execução Fiscal e protesto judicial, referentes a cobrança de IPTU e de Taxas, que a empresa Prima Foods deve ao Município de Araguari

Dessa forma, à vista do relevante interesse público consubstanciado na matéria que submeto a Vossas Excelências é que solicito a apreciação com consequente votação e aprovação deste Projeto de Lei, adotando-se no seu trâmite o regime de urgência com dispensa dos interstícios regimentais.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI, Estado de Minas Gerais, em 28 de novembro de 2022.

Renato Carvalho Fernandes
Prefeito

EXCELENTISSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ARAGUARI-MG

Processo nº 5006465-94.2020.8.13.0035

PRIMA FOODS S.A, MUNÍCIPIO DE ARAGUARI, e SUPERINTENDÊNCIA DE ÁGUA E ESGOTO DE ARAGUARI - SAE, devidamente qualificados nos autos do processo em epígrafe, vem, respeitosamente a presença de Vossa Excelência, informar a composição de ACORDO, requerendo a homologação da TRANSAÇÃO, para que surta todos os efeitos jurídicos para os devidos fins de fato e de direito, nos seguintes termos:

TERMO DE ACORDO

As partes firmam livre e espontaneamente a presente composição, a fim de colocar termo final as pendências jurídicas e administrativas, e as obrigações delas existentes, nos seguintes termos:

Da Composição

Para fins de extinção de todas as pendências entre a empresa Prima Foods S.A (atual denominação de Mataboi Alimentos Ltda), o Município de Araguari, e a Superintendência de Água e Esgoto de Araguari – SAE, estas pessoas jurídicas darão recíproca e plena quitação das eventuais obrigações existentes entre si, e trazem a informação de que, realizarão a composição nos processos judiciais e extrajudiciais existentes até a presente data, da forma especificada nas cláusulas abaixo.

Cláusula 1ª – Da Especificação da Avença e Forma do Pagamento

O Município de Araguari, e a SAE – Superintendência de Água e Esgoto de Araguari, reconhecem neste ato, dívida indenizatória líquida e certa neste processo nº 5006465-94.2020.8.13.0035, que tramita na 1º Vara Cível desta Comarca de Araguari, na quantia de R$ 459.399,66 (quatrocentos e cinquenta e nove mil, trezentos e noventa e nove reais e sessenta e seis centavos), que serão pagos a empresa Prima Foods S/A, a título de indenização pelo ônus real de uso e servidão administrativa, sua obra, e os eventuais prejuízos desta, utilizada para passagem da rede de esgoto da ETE – Estação de Tratamento de Esgoto do Município de Araguari, e que constituem objeto de reparação nos autos, correspondendo a área objeto da indenização, há 9.803,04 m² de área da Fazenda Brejo Alegre, pertencente a empresa Prima Foods S/A, localizada neste Município de Araguari, e inscrita na AV – 19 - 25.957, da matrícula nº 25.957, do Cartório de Registro de Imóveis da Circunscrição Imobiliária de Araguari.

A área a ser indenizada por via de reconhecimento de dívida nos citados autos, pelo Município de Araguari, e SAE – Superintendência de Água e Esgoto de Araguari, referente a servidão administrativa também citada acima, foi localizada e avaliada, conforme laudo técnico mercadológico emitido pela Secretaria de Planejamento, Orçamento, e Habitação do Município de Araguari, documento em anexo, elaborada pelo arquiteto e Avaliador do Município, que descreve mediante a visita in loco, toda a área especificada, a forma de avaliação, e o seu valor total.

O reconhecimento de dívida pelo Município e pela SAE, nos autos nº 5006465-94.2020.8.13.0035, da 1º Vara Cível desta Comarca de Araguari, para indenização do ônus real de uso e servidão administrativa, sua obra, e os eventuais prejuízos desta, para a passagem da rede de esgoto da ETE – Estação de Tratamento de Esgoto do Município de Araguari, foi acerto pela empresa Prima Foods S/A, que dará plena ampla e geral quitação aos pedidos da exordial do citado processo, inclusive para os fins de reparação de perdas e danos.

O pagamento da dívida reconhecida nos autos nº 5006465-94.2020.8.13.0035, da 1º Vara Cível desta Comarca de Araguari, será feito pelo Município de Araguari, à empresa Prima Foods S/A, mediante a compensação de parte da dívida ativa tributária e débitos de Execução Fiscal e protesto judicial, referentes a cobrança de IPTU e de Taxas, que a empresa Prima Foods deve ao Município de Araguari, a ser feita a compensação em medida idêntica, e na proporção do valor atribuído a cessão de ônus real de uso da área ocupada pela servidão administrativa da ETE, conforme preceituam e permitem, os arts.97 e 170 do Código Tributário Nacional, c/c a recepção constitucional da compensação de créditos/dívidas, sendo o que previu os arts. 5º, II, e 150, I, da Constituição Federal, c/c a Lei Municipal nº 5.455, de 05 de dezembro de 2014, regulamentada pelo Decreto Lei nº 271/2021, de 02 de dezembro de 2021.

Para os fins de compensação do crédito de R$ 459.399,66 (quatrocentos e cinquenta e nove mil, trezentos e noventa e nove reais e sessenta e seis centavos), deverão ser liquidados os débitos da empresa Prima Foods S/A, na seguinte ordem abaixo relacionada:

a. IPTU-2020 (título 29227);

b. COLETA-2020 (título 29228);

c. IPTU-2019 (título 27103) – parcial, até o esgotamento do crédito;

Como parte integrante e componente do presente Acordo, a empresa Prima Foods S/A, compromete-se de imediato, a quitar o remanescente e restante de sua dívida ativa e tributária, que possui como credor, o Município de Araguari, já deduzido a quantia compensada e citada acima, referente a indenização da área da servidão

administrativa, mediante a adesão da empresa Prima Foods S/A, a Lei nº 6.346/2021 do Munícipio de Araguari, realizando o pagamento dos seus débitos inscritos em dívida ativa à vista, e nos moldes do que dispõe o art.1º da citada Lei, com o desconto de 100% sobre juros e multa.

A compensação de dívidas, e o pagamento do remanescente do débito dos tributos pela empresa Prima Foods S/A, ocorrerão em até 10 (dez) dias, após o trânsito em julgado deste processo.

Realizado o pagamento do remanescente dos débitos tributários pela empresa Prima Foods S/A, serão extintas as obrigações entre as partes acordantes, pela perda do objeto das Ações Possessórias, e das Ações de Execução Fiscal, de Protesto Judicial e ou Sustação de Protesto Judicial e seus recursos, dando-se fim, as questões de mérito nos processos judiciais e extrajudiciais, aqui especificados: 1- Processo nº 5001032-46.2019.8.13.003 (Embargos à execução Fiscal – 1º Vara Cível da Comarca de Araguari); 2 - Processo nº 0140509-43.2017.8.13.0035 (3º Vara Cível desta Comarca de Araguari, manutenção de posse); 3 - Processo nº 0022366-61.2018.8.13.0035 (4º Vara Cível – Ação de Servidão administrativa interposta pela SAE- Superintendência de Água e Esgoto, contra o litisconsórcio formado por curtumes), permanecendo esta lide, somente em relação aos honorários advocatícios sucumbenciais, cuja empresa Prima Foods fora condenada a pagar, conforme art.85, § 14 do CPC; 4 - Processo nº 0054110-40.2019.8.13.0035; 5 - Processo nº 0130284-27.2018.8.13.0035 (1º Vara Cível, Ação de Execução fiscal, processo físico); 6 - Processo nº 0175762-29.2016.8.13.0035 (Fazenda dos Verdes- 2º Vara Cível – Ação de Manutenção de Posse - processo físico); 7 - Processo nº: 5001685-77.2021.8.13.0035 – Ação de Sustação de protesto (PJE), 8 - Processo nº: 5002378-32.2019.8.13.0035 - Ação de Sustação de protesto (PJE); da 1º Vara Cível, cujo objeto também prevê sustação de protesto (PJE); 9 - Processo nº 0090843-39.2018.8.13.0035 (1º Vara Cível – Ação de Sustação de Protesto), 10 - Processo Administrativo nº 03731/2016, e, 11 - Processo Administrativo nº 3971/2017, nos quais haverão total e irrestrita quitação do mérito, através do presente acordo.

Após o pagamento, o Município de Araguari dará anuência escrita a empresa Prima Foodds S/A, para que esta proceda à baixa dos protestos relativos aos débitos objeto do presente acordo, junto ao Tabelionato de Protesto de Títulos de Araguari.

No tocante ao processo nº 0175762-29.2016.8.13.0035, que tramita na 2º Vara Cível da Comarca de Araguari, e ainda, como parte componente deste Acordo, a empresa Prima Foods S/A, abre mão do seu direito de discutir a propriedade da área em litígio e declara, que o Município de Araguari, é o proprietário da gleba inscrita na matricula nº 24.197, do Cartório de Registro de Imóveis desta Circunscrição Imobiliária de Araguari, onde encontra-se localizada, a servidão administrativa de passagem da rede pluvial do Bairro Parque dos Verdes, havendo desde já, por parte da empresa Prima Foods S/A, a declaração irretratável, quanto a desistência em reivindicar a área da

apontada servidão, bem como, a propriedade da referida gleba, e objeto da presente Ação, cabendo a Prima Foods S/A, diligenciar junto ao Cartório de Registro de Imóveis desta Circunscrição Imobiliária de Araguari, caso necessário, para adequação de sua matrícula 41.721, de forma a que o seu registro imobiliário, não venha a suprimir, sobrepor, ou interceder, a área total e os limítrofes pertencentes a matricula nº 24.197, do Cartório de Registro de Imóveis desta Circunscrição Imobiliária de Araguari.

Cláusula 2ª - Dos honorários advocatícios sucumbenciais desta Ação no processo nº 5006465-94.2020.8.13.0035, da 1º Vara Cível da Comarca de Araguari-MG

As partes acordantes declaram, e comprometem-se, que cada parte arcará com os honorários advocatícios de seus patronos e procuradores, nesta Ação Judicial nº 5006465-94.2020.8.13.0035, da 1º Vara Cível da Comarca de Araguari-MG, vigorando o mesmo para as custas e despesas processuais.

Cláusula 3ª - Quanto aos honorários advocatícios sucumbenciais já arbitrados e ou condenados nas outras Ações

Em relação as demais Ações Judiciais abrangidas por este Acordo, tem-se que, nos feitos em que já houve o arbitramento e ou condenação nos honorários advocatícios sucumbenciais, a empresa Prima Foods S/A, e o Município de Araguari, comprometem-se em pagá-los, mediante a negociação dos valores com a Procuradoria Geral do Município, conforme previu o art.85, § 14 do CPC, c/c art. 5º , III, alínea d), do Decreto 271/2021, ficando discriminadas desde já, as Ações Judiciais nas quais, incidirão a cobrança dos honorários advocatícios sucumbenciais e seus valores:

1 - Processo nº 0130284-27.2018.8.13.0035 - 1º Vara Cível, Ação de Execução Fiscal, processo físico, a empresa Prima Foods S/A, pagará a título de honorários advocatícios sucumbenciais à Procuradoria Geral do Município de Araguari, a quantia de R$ 53.051,02 (cinquenta e três mil e cinquenta e um reais e dois centavos), atualizado até 31/01/2022, conforme o arbitramento de honorários de sucumbência no Id nº 4191868072 , fl.09 dos autos físicos, documento 10/80, 13/80 do PJE, condenação em 10% do valor do débito de R$ 317.098,57 x 10% = R$ 31.709,85, que atualizado até a apontada data (18/11/2018), corresponde a R$ 53.051,02.

2 - Processo nº 0090843-39.2018.8.13.0035 (1º Vara Cível – Ação de Sustação de Protesto) – O Município de Araguari pagará a título de honorários sucumbenciais o valor líquido de R$ 1.923,53 (um mil novecentos e vinte e três reais e cinquenta e três centavos).

Os honorários sucumbenciais devidos serão pagos em até 10 (dez) dias após o trânsito em julgado deste processo.

Nas demais Ações abaixo listadas, também abrangidas pelo Acordo, cada parte acordante arcará com as custas e despesas processuais, emolumentos, e os honorários advocatícios de seus procuradores.

3 - Processo nº 0140509-43.2017.8.13.0035 (3º Vara Cível desta Comarca de Araguari, manutenção de posse) – Cada parte arcará com os honorários advocatícios de seus patronos.

4 - Processo nº: 5002378-32.2019.8.13.0035 - Ação de Sustação de protesto (PJE); da 1º Vara Cível, cujo objeto também prevê sustação de protesto (PJE) - Cada parte arcará com os honorários advocatícios de seus patronos.

5 - Processo nº: 5001685-77.2021.8.13.0035 – Ação de Sustação de protesto (PJE) – Cada parte arcará com os honorários advocatícios de seus patronos.

6 - Processo nº 0175762-29.2016.8.13.0035 (Fazenda dos Verdes- 2º Vara Cível – Ação de Manutenção de Posse - processo físico) – Cada parte arcará com os honorários advocatícios de seus patronos.

7 - Processo nº 0054110-40.2019.8.13.0035 (sustação de protesto) – Cada parte arcará com os honorários advocatícios de seus patronos.

8 - Processo nº 5001032-46.2019.8.13.003 (Embargos à execução Fiscal – 1º Vara Cível da Comarca de Araguari) – Cada parte arcará com os honorários advocatícios de seus patronos.

Cláusula 4ª - Da ressalva quanto ao prosseguimento da lide abaixo mencionada, referente somente aos Honorários Advocatícios Sucumbenciais

Os honorários advocatícios sucumbenciais condenados em desfavor de Prima Foods S/A, referentes ao Processo nº 0022366-61.2018.8.13.0035 da 4º Vara Cível na Ação de Servidão administrativa interposta pela SAE - Superintendência de Água e Esgoto, contra o litisconsórcio formado por curtumes e lindeiros), não fazem parte da referida composição, e permanecerão em trâmite regular nesta lide, com base na previsão do art.85, § 14 do CPC.

Cláusula 5ª - Da Submissão deste Acordo ao aval do Poder Legislativo

Tendo em vista estarem presentes neste Acordo, decisões que disponham sobre o cunho da função social empresarial, e de reciprocidade e comutatividade de direitos e obrigações legais, sociais, e socioeconômicas, estabelecidas entre a empresa Prima Foods S/A, o Município de Araguari, e a Autarquia SAE – Superintendência de

Água e Esgoto, em atenção e resguardo do interesse público, tem-se que, as partes aqui acordantes, submetem este Acordo e Minuta, ao aval do Poder Legislativo Municipal.

Cláusula 6ª - Da Quitação e extinção da obrigação

As partes declaram que após o cumprimento de todas obrigações aqui dispostas, darão plena, total e irrevogável quitação nos processos e limites citados no bojo desta Minuta de Acordo.

Cláusula 7ª - Da Clausula Penal

O descumprimento do presente acordo por qualquer das partes implicará em multa de 10% a favor da parte que der causa ao seu descumprimento, dando a prerrogativa de rediscussão das matérias abarcadas nos processos objeto da presente transação.

Cláusula 8ª - Das Custas e Despesas Processuais

Fica estabelecido que cada parte arcará com as custas e despesas processuais, taxas, e emolumentos, na demanda do Processo nº 5006465-94.2020.8.13.0035, sendo que, para as demais demandas, ficarão eventuais custas e despesas processuais, a cargo da parte a que foi condenada a pagar nos autos, e em conformidade ao calculado pelo sistema do TJMG.

Cláusula 9ª - Da abdicação pelas partes dos prazos recursais e de defesa

As partes acordantes, concordam desde já, com a abdicação e renúncia aos prazos recursais, e das defesas, cabíveis nos descritos processos, constantes do bojo desta Minuta de Acordo, depois de protocolizado o Acordo.

Cláusula 10ª - Do pedido de devolução ao Município de Araguari do dinheiro objeto do adiantamento de honorários periciais

As partes também convencionam, e o Município de Araguari requer, a liberação do adiantamento dos honorários periciais, depositados nos autos do Processo nº 5006465-94.2020.8.13.0035, desta 1º Vara Cível da Comarca de Araguari, na quantia de R$ 5.000,00 (cinco mil reais), com os acréscimos legais.

Cláusula 11ª - Da informação sobre o cumprimento do Acordo

Fica estipulado o prazo de 30 (trinta) dias, após o trânsito em julgado

desta Ação nº 5006465-94.2020.8.13.0035, para que qualquer acordante reclame a prestação que por ventura lhe estiver devida e inadimplida, restando o silêncio como aquiescência tácita.

E, por estarem de pleno acordo com as condições ajustadas, assinam o presente acordo, em duas vias de igual teor e forma, para que haja sua homologação por Vossa Excelência, bem como, para que surtam seus efeitos.

Araguari-MG, 28 de novembro de 2022.

Pelo Município de Araguari:

Leonardo Furtado Borelli
OAB/MG 95.113

Adonil Mendes Fernandes
OAB/MG 121.270

Thiago Rafael D. Faria
Secretário de Fazenda

Pela Sae – Superintendência de Água e Esgoto de Araguari:

Assessor Jurídico da SAE

Cláudia Eliane Barbosa de Melo
Superintendente da SAE

Pela empresa Prima Foods S/A:

Frederico Ferreira da Silva Paiva
OAB/MG 84.953

LAUDO TÉCNICO

Endereço do imóvel: Frigorífico Mataboi – área dentro de APP 4.844,40m² e a´rea de pasto 4.958,64m², totalizando 9.803,04m².
Bairro: Distrito Industrial
Município: Araguari - MG
Proprietário: Município de Araguari-MG.
Data Início: 08/06/2021.
RRT: Nº 0000007639825.

Finalidade
Estritamente para uso de Registro de Imóvel.

Objetivo
Valor monetário do terreno, excluindo-se desta avaliação qualquer edificação existente.

Metodologia de Avaliação
O presente laudo será elaborado através do método comparativo direto de dados de mercado, conforme Resolução ABNT NBR 14653, utilizando-se da análise de critérios objetivos, como dimensões, padrão construtivo, depreciação, localização e pesquisa por amostragem representativa de dados de mercado de imóveis com características semelhantes ao imóvel.

Tipo, Uso e Agrupamento do Imóvel
O imóvel objeto deste laudo é do tipo TERRENO, de uso INDUSTRIAL E RURAL, situado em loteamento URBANO.

Estado de conservação do Imóvel - Não Aplicável

Novo	Excelente	Bom	Regular	Mau

Idade aproximada do imóvel

Anos	Meses

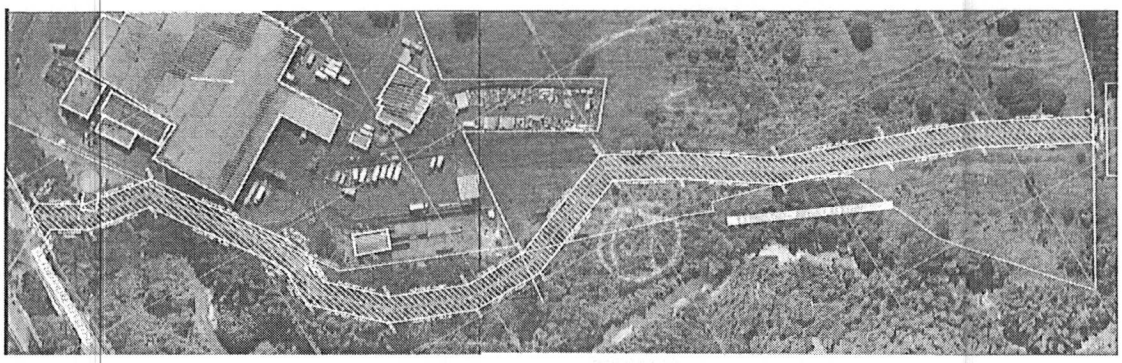
Indisponível – Estado geral do imóvel verificado em vistoria no local.

Fabricio G. M. Gandour
Arquiteto e Urbanista
CAU A-141413-5

Características do Imóvel

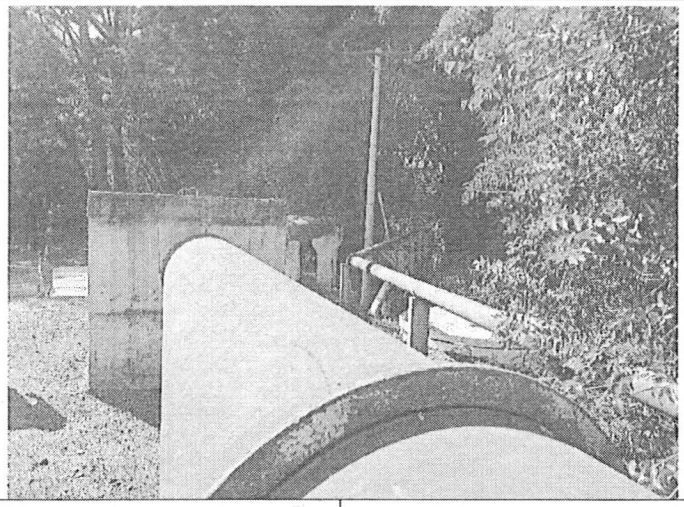
Duas áreas contíguas para instalação da tubulação de esgotamento sanitário para realizados durante a implantação da ETE – Araguari, com de área dentro de APP do córrego Brejo Alegre de 4.844,40m² e área de pasto em gleba urbanizável com 4.958,64m², totalizando 9.803,04m².

Coordenadas:
Latitude: 18°38'28.70"S
Longitude: 48° 9'35.11"O

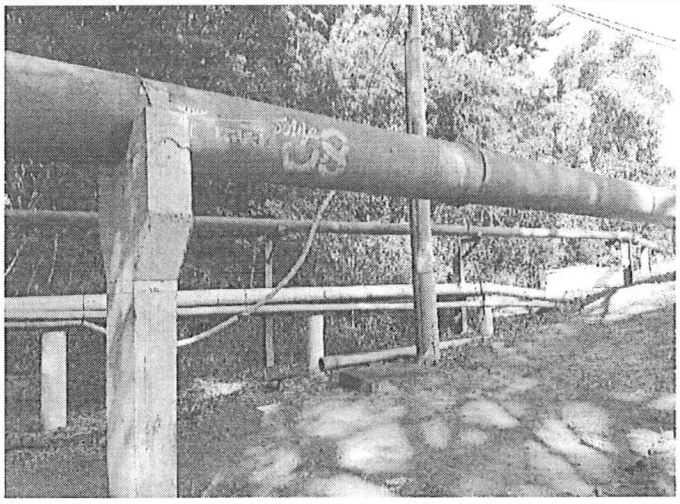


Fabrício C. M. Gandour
Arquiteto e Urbanista
CAU A-141413-5

VISTORIA



Data Imagem: 08/06/2021 Autor: Fabricio Cesar Modesto Gandour Arquiteto e Urbanista Clima: Ensolarado	Descrição: Instalação da tubulação sobre pilares de concreto armado, existem outras instalações hidrossanitárias no local de uso particular.

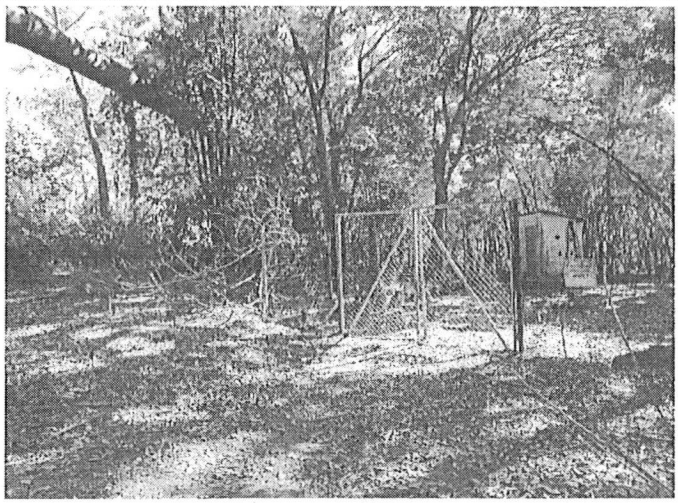


Data Imagem: 08/06/2021 Autor: Fabricio Cesar Modesto Gandour Arquiteto e Urbanista Clima: Ensolarado	Descrição: Instalação da tubulação sobre pilares de concreto armado, existem outras instalações hidrossanitárias no local de uso particular.

Fabricio C. M. Gandour
Arquiteto e Urbanista
CAU A-141413-5



Data Imagem: 08/06/2021 Autor: Fabricio Cesar Modesto Gandour Arquiteto e Urbanista Clima: Ensolarado	Descrição: Instalação da tubulação sobre pilares de concreto armado, existem outras instalações hidrossanitárias no local de uso particular.



Data Imagem: 08/06/2021 Autor: Fabricio Cesar Modesto Gandour Arquiteto e Urbanista Clima: Ensolarado	Descrição: Instalação da tubulação sobre pilares de concreto armado, existem outras instalações hidrossanitárias no local de uso particular.

Fabricio C. M. Gandour
Arquiteto e Urbanista
CAU A-141413-5

AVALIAÇÃO

Imóvel avaliando:

Duas áreas contíguas para instalação da tubulação de esgotamento sanitário para realizados durante a implantação da ETE – Araguari, com de área dentro de APP do córrego Brejo Alegre de 4.844,40m² e área de pasto em gleba urbanizável com 4.958,64m², totalizando 9.803,04m².

Área: 9.803,04 m²
Área de Pesquisa: Araguari – MG.



Para este fim, utilizaremos como referencial a Norma Técnica 297 (SABESP) que institui os critérios de avaliação para indenização de faixas de servidão.

Considerações gerais sobre a instituição de servidão de passagem em glebas urbanizáveis:
a) Na avaliação para instituição de servidão de passagem deve-se ponderar a localização da obra linear em relação à gleba. Se a faixa avaliada estiver inserida na porção frontal da gleba (porção desmembrável), ou no miolo da gleba (porção interna ou loteável), deve-se adotar o respectivo valor unitário da porção atingida. Caso a obra linear esteja inserida em ambas as porções deve-se adotar o valor unitário médio da gleba.
b) Na apuração do valor unitário da porção da gleba urbanizável atingida pela obra linear dar-se-á prioridade ao Método Comparativo Direto;

Método empregado:

Fabricio C. M. Gandour
Arquiteto e Urbanista
CAU A-141413-5

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado 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 amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:
F1: Localização
F2: Topografia
F3: Uso

Imóveis amostrados para comparação:
Imóvel 1:
http://www.pradoimoveisaraguari.com.br/imovel/1158525/area-venda-araguari-mg-paineiras acessado em 29/06/2021 às 09:10h
Excelente área de 15.000 m2 com frente para avenida, localizada ao lado da Rodoviária, a 1.000 metros do Hospital Sagrada Família, a 500 metros do novo Fórum, área com 3 frentes.
Área: 15.000m²
Valor: R$3.800.000,00
Valor por metro quadrado: R$253,33
Fator de homogeneização Localização: 1,00
Fator de homogeneização Topografia: 0,75
Fator de homogeneização Uso: 0,50

Imóvel 2:
http://www.pradoimoveisaraguari.com.br/imovel/954341/area-venda-araguari-mg-sao-luiz acessado em 29/06/2021 as 09:18h
Área de 3.000 m2 entrada da cidade murada e com portões, excelente localização.
Área: 3.000m²
Valor: R$1.500.000,00
Valor por metro quadrado: R$500,00
Fator de homogeneização Localização: 0,95
Fator de homogeneização Topografia: 0,75
Fator de homogeneização Uso: 0,50

Imóvel 3:

Patrícia O. M. Gandour
Arquiteto e Urbanista
CAU A-141413-5

http://www.pradoimoveisaraguari.com.br/imovel/833753/terreno-venda-araguari-mg-br-050 acessado em 29/06/2021 às 09:28h
Terreno as margens da BR 050 medindo 454,00 m2.
Excelente vitrine para empresas e etc.
Área: 454m²
Valor: R$150.000,00
Valor por metro quadrado: R$330,40
Fator de homogeneização Localização: 0,90
Fator de homogeneização Topografia: 0,75
Fator de homogeneização Uso: 0,50

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R$/m²	F1	F2	F3	R$/m² homog.
1	253,33	1,00	0,75	0,50	95,00
2	500,00	0,95	0,75	0,50	178,13
3	330,40	0,90	0,75	0,50	111,51

Valores homogeneizados (Xi), em R$/m²:
Média: $X = \sum(Xi)/n$
X = 128,21

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - Xi)^2)/(n-1)}$
S = 44,01

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: $d = |Xi - X|/S < VC$

Valor crítico para 3 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,38

Amostra 1: $d = |95,00 - 128,21| / 44,01 = 0,75 < 1.38$ (amostra pertinente)
Amostra 2: $d = |178,13 - 128,21| / 44,01 = 1,13 < 1.38$ (amostra pertinente)
Amostra 3: $d = |111,51 - 128,21| / 44,01 = 0,38 < 1.38$ (amostra pertinente)

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.

Patrícia C. M. Gandour
Arquiteto e Urbanista
CAU A-141413-5

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):
Li = 128,21 - 1.89 * 44,01/√(3 - 1) = 69,40
Limite superior do intervalo de confiança (Ls):
Ls = 128,21 + 1.89 * 44,01/√(3 - 1) = 187,02

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$115,39 a R$141,03

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:
Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

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

Valor unitário do imóvel avaliando: R$128,21

Aplicação do Coeficiente de Alíquotas para Indenização

ALÍQUOTAS PARA INDENIZAÇÃO
As alíquotas apresentadas a seguir têm por objetivo indenizar eventual ônus incidente exclusivamente sobre a faixa, não se prestando para cobrir desvalorização de remanescente, que é objeto de parcela própria. Sugere-se a aplicação das alíquotas complementares (VC), descritas abaixo em casos excepcionais, tais como: tubulação total ou parcialmente aflorante, acesso em circunstancias particulares não se justificam a desapropriação.

A tabela abaixo sugere valores complementares de indenização.
TABELA 1 — Valores sugeridos para a alíquota indenizatório das parcelas VS e VC

Fabrício C. M. Gandour
Arquiteto e Urbanista
CAU A-141413-5

Situação	Exemplo	Alíquota (V_S)	Complementar (V_C)	Indenização ($V_S + V_C$)
Tubulação enterrada, superfície livre para o uso praticado na propriedade.		0,333	–	0,333
Tubulação enterrada, superfície livre, porém com restrições ao uso praticado na propriedade (sem interesse ao proprietário).	Plantio de cultura.		0,333	0,667
Tubulação enterrada, superfície livre, porém com restrições ao uso praticado na propriedade (com algum uso para o proprietário).	Plantio de cultura.		0,167	0,500
Tubulação aparente, porém não impedindo a passagem.			0,467	0,800
Tubulação aparente, obstruindo significativamente na passagem.			0,617	0,950
Acesso cercado.		Desapropriação		

Considerando então:

Área de APP 4844,40 x R$128,21 x 0,333 = R$206.826,47
Área Urbanizável 4.958,64 x R$128,21 x 0,333 = R$211.703,93

Valor total do imóvel avaliando: R$ 418.530,29
(Quatrocentos e dezoito mil, quinhentos e trinta reais e vinte nove centavos)

Declaro sob a pena da lei, que o imóvel descrito está em conformidade com o LAUDO acima e fotos anexadas.
Araguari-MG, 30 de junho de 2021.

Fabricio César Modesto Gandour
Arquiteto e Urbanista
CAU A-141413-5

Nota Técnica

Esta nota técnica visa esclarecer quanto a solicitação para atualização do valor referente a área avaliada para desapropriação conforme Laudo de Avaliação emitido em 30 de junho de 2021, para uma área total de 9.803,04m², sendo formada por 4.958,64m² de gleba urbanizável e 4.844,40m² de área de pasto, localizada em propriedade do Frigorífico Mataboi.

Para esta atualização do valor comercial do imóvel, consideramos o Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M). O IGP-M é utilizado amplamente na fórmula paramétrica de reajuste de tarifas públicas (energia e telefonia), em contratos de aluguéis e em contratos de prestação de serviços.

Variação do índice IGP-M - Índ. Geral de Preços do Mercado entre 30-Junho-2021 a 30-Outubro-2022

Em percentual: 9,7650%
Em fator de multiplicação: 1,097650

Os valores do índice utilizados neste cálculo foram:
Junho-2021 = 0,60%; Julho-2021 = 0,78%; Agosto-2021 = 0,66%; Setembro-2021 = -0,64%; Outubro-2021 = 0,64%; Novembro-2021 = 0,02%; Dezembro-2021 = 0,87%; Janeiro-2022 = 1,82%; Fevereiro-2022 = 1,83%; Março-2022 = 1,74%; Abril-2022 = 1,41%; Maio-2022 = 0,52%; Junho-2022 = 0,59%; Julho-2022 = 0,21%; Agosto-2022 = -0,70%; Setembro-2022 = -0,95%.

Atualização
Valor atualizado = valor * fator = R$418.530,29 * 1,097650
Valor atualizado = R$459.399,66
(Quatrocentos e cinquenta e nove mil, quinhentos e trinta reais e vinte nove centavos)

Araguari, 16 de novmebro de 2022.

FABRICIO CESAR MODESTO GANDOUR:68902166104
Digitally signed by FABRICIO CESAR MODESTO GANDOUR:68902166104
Date: 2022-11-16 16:38:50

Fabricio César Modesto Gandour
Arquiteto e Urbanista

JOSE EURIPEDES DOS SANTOS:46088121653
Assinado de forma digital por JOSE EURIPEDES DOS SANTOS:46088121653
Dados: 2022.11.16 11:15:25 -03'00'

Jose Eurípedes dos Santos
Engenheiro Agrônomo

GUILHERME DE SOUSA SOARES:11525435639
Assinado digitalmente por GUILHERME DE SOUSA SOARES:11525435639
DN: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=00000101076584, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=RFB e-CPF A1, OU=AC SERASA RFB, OU=62173620000180, OU=VIDEOCONFERENCIA, CN=GUILHERME DE SOUSA SOARES:11525435639
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização: sua localização de assinatura aqui
Data: 2022.11.16 11:17:09-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 11.2.2

Guilherme de Sousa Soares
Engenheiro Civil