LEI Nº 5.292, DE 11 DE SETEMBRO DE 2023.

Publicado no Diário Oficial do Município Nº 511
Protocolo Nº 15889
Data: 12/09/2023
Disponível em: http://apps.ioepa.com.br/Parauapebas/Busca

Autoriza o Poder Executivo Municipal a doar o imóvel localizado à Rua 22 de Março, nº 543, Palmares II, Município de Parauapebas, ao Estado do Pará, para a construção de uma Escola da Rede Estadual de Ensino.

A CÂMARA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS, ESTADO DO PARÁ, APROVOU, E EU, PREFEITO DO MUNICÍPIO, SANCIONO A SEGUINTE LEI:

Art. 1º O Poder Executivo Municipal fica autorizado a realizar a doação do imóvel localizado à Rua 22 de Março, nº 543, Palmares II, Município de Parauapebas, em favor do Estado do Pará.

§ 1º A área a ser doada corresponde a 8.258,62 m² (oito mil duzentos e cinquenta e oito metros quadrados e sessenta e dois centímetros quadrados), individualizada no Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano que integra o Anexo Único da presente Lei.

§ 2º A área mencionada no **caput** deste artigo será desmembrada do imóvel registrado no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis, sob a Matrícula nº 21.245, em nome do Município de Parauapebas.

Art. 2º A área objeto desta Lei deverá ser utilizada exclusivamente para a construção de uma escola da rede estadual de ensino, na forma do inciso VI, art. 10 da Lei Federal nº 9.394, de 1996.

Art. 3º A autorização de doação de que trata esta Lei ficará automaticamente revogada, revertendo-se a propriedade do imóvel ao domínio pleno da municipalidade, se:

I – o donatário se utilizar do imóvel doado para fins diversos daquele determinado no artigo 2º desta Lei;

II – a construção da unidade escolar não se iniciar em até 24 (vinte e quatro) meses, contados a partir da efetiva doação, na forma desta Lei.

Parágrafo único. Entende-se por efetiva doação a abertura de matrícula, junto ao Cartório de Registro de Imóveis, da área objeto desta doação, em favor do Estado do Pará.

Art. 4º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Parauapebas/PA, 11 de setembro de 2023.

DARCI JOSÉ LERMEN
PREFEITO MUNICIPAL

ANEXO – LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

PREFEITURA DE PARAUAPEBAS
Aqui tem força. Aqui tem trabalho

cmrf
Coordenadoria Municipal de Regularização Fundiária

Laudo nº:	**LA 007/2023**
Referência:	**Procedimento Portaria nº 619, de 22 de Agosto/2023**
Imóvel:	**Área urbana**
Endereço:	**Rua 22 de Março, nº 543.**
Bairro:	**Palmares II**
Cidade:	**Parauapebas – PA**
Proprietário:	**Prefeitura Municipal de Parauapebas.**

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO
COMPLETO

SUMÁRIO

FOLHA DE RESUMO

1. Objetivo
2. Informações Preliminares
3. Referências Normativas e Técnicas
4. Documentação Disponível
5. Legislação Consultada
6. Vistoria do Imóvel
7. Métodos, Pesquisas e Cálculos
8. Determinação do Valor do Terreno
9. Conclusão
10. Encerramento
11. Anexo

PREFEITURA DE PARAUAPEBAS
Aqui tem força. Aqui tem trabalho

cmrf
Coordenadoria Municipal de Regularização Fundiária

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO Parauapebas, 01 de Setembro de 2023.
Folha de Resumo
Referência: Portaria 619/2023.

Endereço do Imóvel: **Rua 22 de março, nº 543 Palmares II.**

Cidade: Parauapebas - PA

Setor solicitante: GABIN – MEMO nº 5877/2023
Prefeitura Municipal de Parauapebas CNPJ: 22.980.999/0001-15

Nome ou Razão Social do Proprietário: Prefeitura Municipal de Parauapebas.
CNPJ: 22.980.999/0001-15

Tipo do Imóvel: Urbano Área do Imóvel (m²): **8.258,62 m²**

Metodologia: **Método Involutivo** Fundamentação/Precisão: **Fundamentação II**

Pressupostos e Ressalvas: **Avaliação elaborada para fins doação.**

Valor do Terreno: **647.062,87** Valor das Benfeitorias: **Não se aplica.**

Valor total do Imóvel: **647.062,87 (Seiscentos e sessenta e sete mil e sessenta e dois reais e oitenta e sete centavos).**

Pelo exposto, esta Comissão de Avaliação, instituída pelos decretos municipais nº 1267/2019, nº 824/2021 e 438/2023, tem por bem avaliar o imóvel em questão na forma acima descrita.

José Alves de Lima – Coordenador Municipal de Regularização – DC 096/2021 — **Presidente**
Wesley Taffarel Aguiar de Souza – Engenheiro Civil – CT. Nº 66459 — Suplente

Daniel Barroso - Engenheiro Civil – MT. Nº 663 — **Membro Auxiliar**
Lucas Melo Cavalcante – Engenheiro Civil – CT. Nº 66424 — Suplente

Amara Gisele Melo da Silva - Engenheira Civil – CT. Nº - 66724 — **Membro Auxiliar**
Jaciara Santos Brandão – Engenheira Civil – MT. Nº 5549 — Suplente

Ítalo Matheus Dias da Silva – Engenheiro Civil – CT. Nº 66768 — **Membro Auxiliar**
Waltemir Rodrigues Ribeiro Júnior – Engenheiro Civil – CT. Nº 66789 — Suplente

Aline Gomes e Silva – Engenheira Civil – CT. Nº 64824 — **Membro Auxiliar**
Wilian de Lima Brito – Técnico em Edificações – CT. Nº 64945 — Suplente

Douglas Leal de Jesus – Engenheiro Civil – CT. Nº 65159 — **Membro Auxiliar**
Marcelo Henrique Benetti Barcelos – Engenheiro Civil – CT. Nº 65182 — Suplente

Daniel Barroso
Eng. Civil CREA 110656D/PA
Mat. 663

José Alves de Lima
Coordenador Municipal de Regularização Fundiária
Portaria nº 096/2021

PREFEITURA DE PARAUAPEBAS
Aqui tem força. Aqui tem trabalho

cmrf
Coordenadoria Municipal de Regularização Fundiária

1. OJETIVO

O presente trabalho tem o objetivo de avaliar em valores atuais o imóvel urbano, localizado na Rua 22 de Março, nº 543, Palmares II, Parauapebas – PA.

2. INFORMAÇÕES PRELIMINARES

As informações constantes neste Laudo são resultado da verificação realizada no local e da análise dos documentos fornecidos pelo proprietário do imóvel avaliado.

3. REFERÊNCIAS NORMATIVAS E TÉCNICAS

Este Laudo de Avaliação foi desenvolvido em conformidade com a NBR 14.653, sob o título "Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais e Parte 2: Imóveis Urbanos", e com a NBR 12.721, sob o título "Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios de edifícios", relativas aos serviços técnicos de avaliação da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

4. DOCUMENTAÇÃO DISPONÍVEL

A documentação referente ao imóvel, disponibilizada pelo proprietário, pode ser visualizada no procedimento via Portaria nº 619/2023.

5. LEGISLAÇÃO CONSULTADA

A legislação municipal consultada para a elaboração deste Laudo foi a Lei nº 4.328 de 30 de dezembro de 2006 que dispõem sobre o Plano Diretor do Município de Parauapebas e de outras providências.

PREFEITURA DE PARAUAPEBAS
Aqui tem força. Aqui tem trabalho

cmrf
Coordenadoria Municipal de Regularização Previdiária

6. VISTORIA DO IMÓVEL

Na data de 18 de agosto de 2023, foi realizada inspeção técnica através de visita *in loco* para identificação dos elementos físicos e aspectos essenciais, a fim de possibilitar a definição do método avaliatório e dos níveis de fundamentação e precisão a serem adotados na avaliação do imóvel.

6.1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel avaliado localiza-se na cidade de Parauapebas – PA, Zona Urbana, Complexo VS-10, em uma área de ocupação predominantemente residencial, com relevo variando de plano a ondulado e solo não identificado.

Os imóveis da região possuem média atratividade devido aos acessos pela VS-10. A região possui atividades econômicas médias, compostas também residências, unidades de saúde e serviços locais, entre outros equipamentos públicos, além de serviços de coleta de lixo.

6.2. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

Trate-se de uma área totalizando **8.258,62 m²**, em nível em relação a rua, localizado na Rua 22 de Março, nº 543, Palmares II, na cidade de Parauapebas – PA. A vocação do terreno é residencial e a infraestrutura urbana disponível é composta de sistema viário com pavimentação asfáltica, iluminação pública, energia elétrica e telefonia, além de sistemas de água, esgoto e drenagens de águas pluviais.

PREFEITURA DE PARAUAPEBAS
Aqui tem força. Aqui tem trabalho

cmrf
Coordenadoria Municipal de Regularização Fundiária

7. MÉTODOS, PESQUISAS E CÁLCULOS

De acordo com as referências normativas, atendendo à finalidade e objetivo da avaliação do bem, adotou-se para a determinação do valor do imóvel avaliando o **Método Comparativo Direto de dados do Mercado.**

Utilizando-se o **Método Comparativo Direto de dados do Mercado,** o valor do terreno é definido através de comparações diretas com outros similares, cujos dados estejam disponíveis no mercado imobiliário local, especificamente no mesmo contexto de lotes urbanos que tenham sido recentemente comercializados, procedendo-se às devidas adequações técnicas com relação as características do imóvel avaliando, considerando-se todos os atributos que, intrínseca ou extrinsecamente, exerçam influência na formação do valor.

8. DETRMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

8.1. VALOR DO TERRENO:

Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais (RNA) – "SisDEA Windows". Na pesquisa efetuada no mercado local, foram obtidos 43 (quarenta e três) elementos, dos quais 27 (vinte e sete) efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a ofertas e vendas de lotes em diversos bairros de Parauapebas, comtemplando o mês de abril de 2023.

Após os tratamentos, homogeneizações e testes através de estatística inferencial, foi desenvolvido um modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

- **(X1) Área do Terreno:** variável independente quantitativa, que informa a área do terreno de cada elemento. Amplitude da amostra aproveitada: 157m² a 1.250m².

PREFEITURA DE PARAUAPEBAS
Aqui tem força. Aqui tem trabalho

cmrf
Coordenadoria Municipal de Regularização Fundiária

- **(X3) Microlocalização (de 1 a 3):** variável independente qualitativa, que indica o logradouro do imóvel, convencionando-se: Localização do terreno (LT) terreno distante do terreno âncora=1, terreno mediamente distantes do T =2, terreno estrategicamente próximos do T=3.
- **(Y) Valor Unitário (R$/m²):** variável dependente, que representa o valor unitário de cada elemento, ou seja, a relação entre o valor venal e sua respectiva área total. Amplitude da amostra aproveitada: R$ 90,00/m² a 350,00/m².

8.1.1. ATRIBUTOS DE ENTRADA:

Área do terreno (m²)	8.258,62
Setor Urbano (código atacado)	3
Microlocalização (código alocado)	1

8.1.2. RESULTADOS PARA A MODA COM INTERVALO DE CONFIANÇA AO NÍVEL DE 80%:

Valor Unitário Calculado		
Mínimo	Médio	Máximo
-15%	R$ 78,35	+15%
R$		R$
Valor Total Calculado		
Mínimo	Médio	Máximo
-15%	**R$**	+15%
R$ 550.003,44	**647.062,87**	R$ 744.122,30

8.1.3. VALOR ADOTADO DO TERRENO

R$ 647.062,87	**Seiscentos e quarenta e sete mil e sessenta e dois reais e oitenta e sete centavos.**

PREFEITURA DE PARAUAPEBAS
Aqui tem força. Aqui tem trabalho

cmrf
Coordenadoria Municipal de Regularização Fundiária

9. CONCLUSÃO

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

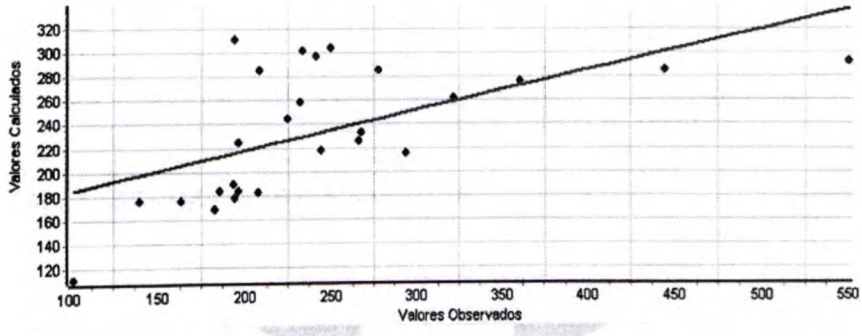
Enquadramento do Laudo de Avaliação segundo seu grau de fundamentação: Grau III.

9.1 GRAU DE PRECISÃO

Grau de precisão da estimativa do valor do terreno: Grau II.

Nota: *Observa-se que, conforme a NBR 14653-2/2011, a utilização de variável qualitativa não mais prejudica a obtenção de Grau de Precisão III nos casos de intervalos de confiança com amplitudes inferiores a 30%.*

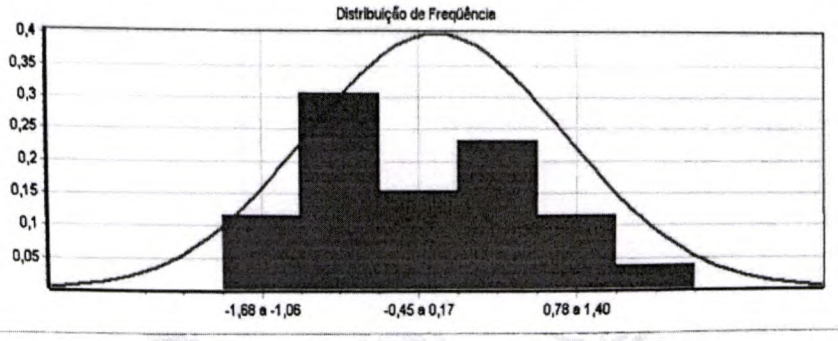
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



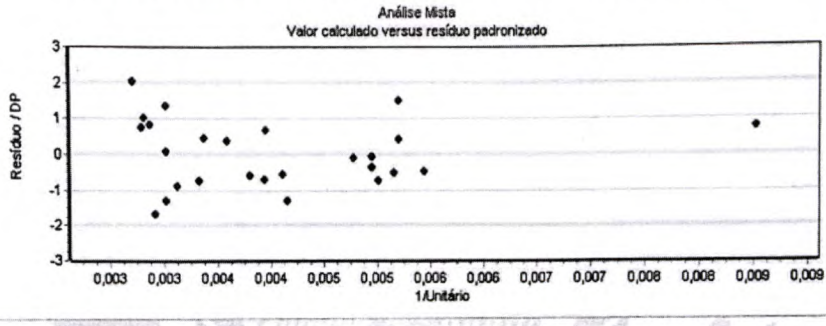
PREFEITURA DE PARAUAPEBAS
Aqui tem força. Aqui tem trabalho

cmrf
Coordenadoria Municipal de Regularização Fundiária

Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



CLASSIFICAÇÃO QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO

A tabela abaixo representa o grau de fundamentação atingido pelo modelo de regressão linear segundo a NBR 14.653. O número de pontos obtidos neste modelo é de 16 e o grau de fundamentação do modelo é II.

Item	Descrição	Grau			Pontos
		III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1 ponto)	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas	Completa quanto às variáveis	Adoção de situação paradigma	3

8

PREFEITURA DE PARAUAPEBAS
Aqui tem força. Aqui tem trabalho

cmrf
Coordenadoria Municipal de Regularização Fundiária

		as variáveis analisadas	utilizadas no modelo		
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apensas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de *per si* e simultaneamente, e em módulo	3

9

PREFEITURA DE PARAUAPEBAS
Aqui tem força. Aqui tem trabalho

cmrf
Coordenadoria Municipal de Regularização Fundiária

			variável, em módulo		
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máxima para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10 %	20 %	30 %	3
6	Nível de significância máximo admitindo para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1 %	2 %	5 %	3

10

PREFEITURA DE PARAUAPEBAS
Aqui tem força. Aqui tem trabalho

cmrf
Coordenadoria Municipal de Regularização Fundiária

10. ENCERRAMENTO

O presente Laudo é composto de 12 (doze) folhas impressas de um só lado, sendo todas rubricadas e esta última datada e assinada pela Comissão de Avaliação, além da capa e dos anexos abaixo relacionados.

11. ANEXO

A. ART – Anotação de Responsabilidade Técnica da Engenheira Avaliadora.

Parauapebas 01 de Setembro de 2023.

Pelo exposto, esta Comissão de Avaliação, instituída pelos decretos municipais nº 1267/2019, nº 824/2021 e 438/2023, tem por bem avaliar o imóvel em questão na forma acima descrita.

José Alves de Lima – Coordenador Municipal de Regularização – DC 096/2021 — **Presidente**
Wesley Taffarel Aguiar de Souza – Engenheiro Civil – CT. Nº 66459 — Suplente

Daniel Barroso - Engenheiro Civil – MT. Nº 663 — **Membro Auxiliar**
Lucas Melo Cavalcante – Engenheiro Civil – CT. Nº 66424 — Suplente

Amara Gisele Melo da Silva - Engenheira Civil – CT. Nº - 66724 — **Membro Auxiliar**
Jaciara Santos Brandão – Engenheira Civil – MT. Nº 5549 — Suplente

Ítalo Matheus Dias da Silva – Engenheiro Civil – CT. Nº 66768 — **Membro Auxiliar**
Waltemir Rodrigues Ribeiro Júnior – Engenheiro Civil – CT. Nº 66789 — Suplente

Aline Gomes e Silva – Engenheira Civil – CT. Nº 64824 — **Membro Auxiliar**
Willan de Lima Brito – Técnico em Edificações – CT. Nº 64945 — Suplente

Douglas Leal de Jesus – Engenheiro Civil – CT. Nº 65159 — **Membro Auxiliar**
Marcelo Henrique Benetti Barcelos – Engenheiro Civil – CT. Nº 65182 — Suplente

Amara Gisele Melo da Silva
Engenheiro Civil - CT - 66724
Registro Nacional - 151215430

Daniel Barroso
Eng. Civil CREA 11956D/PA
Mat. 663

José Alves de Lima
Coordenador Municipal de Regularização Fundiária

PREFEITURA DE PARAUAPEBAS
Aqui tem força. Aqui tem trabalho

cmrf
Coordenadoria Municipal de Regularização Fundiária

ANEXO – A

ART – Anotação de Responsabilidade Técnica

Centro Administrativo, Morro dos Ventos – Bairro Beira Rio II, Parauapebas - PA
CEP: 68515-000 Fone: (94) 3346-2141 E-mail gabinete@parauapebas.pa.gov.br

LEI Nº 5.292, DE 11 DE SETEMBRO DE 2023.

Autoriza o Poder Executivo Municipal a doar o imóvel localizado à Rua 22 de Março, nº 543, Palmares II, Município de Parauapebas, ao Estado do Pará, para a construção de uma Escola da Rede Estadual de Ensino.

A CÂMARA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS, ESTADO DO PARÁ, APROVOU, E EU, PREFEITO DO MUNICÍPIO, SANCIONO A SEGUINTE LEI:

Art. 1º O Poder Executivo Municipal fica autorizado a realizar a doação do imóvel localizado à Rua 22 de Março, nº 543, Palmares II, Município de Parauapebas, em favor do Estado do Pará.

§ 1º A área a ser doada corresponde a 8.258,62 m² (oito mil duzentos e cinquenta e oito metros quadrados e sessenta e dois centímetros quadrados), individualizada no Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano que integra o Anexo Único da presente Lei.

§ 2º A área mencionada no caput deste artigo será desmembrada do imóvel registrado no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis, sob a Matrícula nº 21.245, em nome do Município de Parauapebas.

Art. 2º A área objeto desta Lei deverá ser utilizada exclusivamente para a construção de uma escola da rede estadual de ensino, na forma do inciso VI, art. 10 da Lei Federal nº 9.394, de 1996.

Art. 3º A autorização de doação de que trata esta Lei ficará automaticamente revogada, revertendo-se a propriedade do imóvel ao domínio pleno da municipalidade, se:

I – o donatário se utilizar do imóvel doado para fins diversos daquele determinado no artigo 2º desta Lei;

II – a construção da unidade escolar não se iniciar em até 24 (vinte e quatro) meses, contados a partir da efetiva doação, na forma desta Lei.

Parágrafo único. Entende-se por efetiva doação a abertura de matrícula, junto ao Cartório de Registro de Imóveis, da área objeto desta doação, em favor do Estado do Pará.

Art. 4º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Parauapebas/PA, 11 de setembro de 2023.

DARCI JOSÉ LERMEN

PREFEITO MUNICIPAL

ANEXO – LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

PREFEITURA DE PARAUAPEBAS
Aqui tem força. Aqui tem trabalho

cmrf
Coordenadoria Municipal de Regularização Fundiária

Laudo nº:	**LA 007/2023**
Referência:	**Procedimento Portaria nº 619, de 22 de Agosto/2023**
Imóvel:	**Área urbana**
Endereço:	**Rua 22 de Março, nº 543.**
Bairro:	**Palmares II**
Cidade:	**Parauapebas – PA**
Proprietário:	**Prefeitura Municipal de Parauapebas.**

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO
COMPLETO

SUMÁRIO

FOLHA DE RESUMO

1. Objetivo
2. Informações Preliminares
3. Referências Normativas e Técnicas
4. Documentação Disponível
5. Legislação Consultada
6. Vistoria do Imóvel
7. Métodos, Pesquisas e Cálculos
8. Determinação do Valor do Terreno
9. Conclusão
10. Encerramento
11. Anexo

PREFEITURA DE PARAUAPEBAS
Aqui tem força. Aqui tem trabalho

cmrf
Coordenadoria Municipal de Regularização Fundiária

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO Parauapebas, 01 de Setembro de 2023.
Folha de Resumo
Referência: Portaria 619/2023.

Endereço do Imóvel: **Rua 22 de março, nº 543 Palmares II.**

Cidade: Parauapebas - PA

Setor solicitante: GABIN – MEMO nº 5877/2023
Prefeitura Municipal de Parauapebas CNPJ: 22.980.999/0001-15

Nome ou Razão Social do Proprietário: Prefeitura Municipal de Parauapebas.
CNPJ: 22.980.999/0001-15

Tipo do Imóvel: Urbano Área do Imóvel (m²): **8.258,62 m²**

Metodologia: **Método Involutivo** Fundamentação/Precisão: **Fundamentação II**

Pressupostos e Ressalvas: **Avaliação elaborada para fins doação.**

Valor do Terreno: **647.062,87** Valor das Benfeitorias: **Não se aplica.**

Valor total do Imóvel: **647.062,87 (Seiscentos e sessenta e sete mil e sessenta e dois reais e oitenta e sete centavos).**

Pelo exposto, esta Comissão de Avaliação, instituída pelos decretos municipais nº 1267/2019, nº 824/2021 e 438/2023, tem por bem avaliar o imóvel em questão na forma acima descrita.

José Alves de Lima – Coordenador Municipal de Regularização – DC 096/2021 — **Presidente**
Wesley Taffarel Aguiar de Souza – Engenheiro Civil – CT. Nº 66459 — Suplente
Daniel Barroso - Engenheiro Civil – MT. Nº 663 — **Membro Auxiliar**
Lucas Melo Cavalcante – Engenheiro Civil – CT. Nº 66424 — Suplente
Amara Gisele Melo da Silva - Engenheira Civil – CT. Nº - 66724 — **Membro Auxiliar**
Jaciara Santos Brandão – Engenheira Civil – MT. Nº 5549 — Suplente
Ítalo Matheus Dias da Silva – Engenheiro Civil – CT. Nº 66768 — **Membro Auxiliar**
Waltemir Rodrigues Ribeiro Júnior – Engenheiro Civil – CT. Nº 66789 — Suplente
Aline Gomes e Silva – Engenheira Civil – CT. Nº 64824 — **Membro Auxiliar**
Wilian de Lima Brito – Técnico em Edificações – CT. Nº 64945 — Suplente
Douglas Leal de Jesus – Engenheiro Civil – CT. Nº 65159 — **Membro Auxiliar**
Marcelo Henrique Benetti Barcelos – Engenheiro Civil – CT. Nº 65182 — Suplente

Daniel Barroso
Eng. Civil CREA 11856D/PA
Mat. 663

José Alves de Lima
Coordenador Municipal de Regularização Fundiária
Decreto nº 096/2021

PREFEITURA DE PARAUAPEBAS
Aqui tem força. Aqui tem trabalho

cmrf
Coordenadoria Municipal de Regularização Previdiária

1. OJETIVO

O presente trabalho tem o objetivo de avaliar em valores atuais o imóvel urbano, localizado na Rua 22 de Março, nº 543, Palmares II, Parauapebas – PA.

2. INFORMAÇÕES PRELIMINARES

As informações constantes neste Laudo são resultado da verificação realizada no local e da análise dos documentos fornecidos pelo proprietário do imóvel avaliado.

3. REFERÊNCIAS NORMATIVAS E TÉCNICAS

Este Laudo de Avaliação foi desenvolvido em conformidade com a NBR 14.653, sob o título "Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais e Parte 2: Imóveis Urbanos", e com a NBR 12.721, sob o título "Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios de edifícios", relativas aos serviços técnicos de avaliação da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

4. DOCUMENTAÇÃO DISPONÍVEL

A documentação referente ao imóvel, disponibilizada pelo proprietário, pode ser visualizada no procedimento via Portaria nº 619/2023.

5. LEGISLAÇÃO CONSULTADA

A legislação municipal consultada para a elaboração deste Laudo foi a Lei nº 4.328 de 30 de dezembro de 2006 que dispõem sobre o Plano Diretor do Município de Parauapebas e de outras providências.

PREFEITURA DE PARAUAPEBAS
Aqui tem força. Aqui tem trabalho

cmrf
Coordenadoria Municipal de Regularização Fundiária

6. VISTORIA DO IMÓVEL

Na data de 18 de agosto de 2023, foi realizada inspeção técnica através de visita *in loco* para identificação dos elementos físicos e aspectos essenciais, a fim de possibilitar a definição do método avaliatório e dos níveis de fundamentação e precisão a serem adotados na avaliação do imóvel.

6.1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel avaliado localiza-se na cidade de Parauapebas – PA, Zona Urbana, Complexo VS-10, em uma área de ocupação predominantemente residencial, com relevo variando de plano a ondulado e solo não identificado.

Os imóveis da região possuem média atratividade devido aos acessos pela VS-10. A região possui atividades econômicas médias, compostas também residências, unidades de saúde e serviços locais, entre outros equipamentos públicos, além de serviços de coleta de lixo.

6.2. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

Trate-se de uma área totalizando **8.258,62 m²**, em nível em relação a rua, localizado na Rua 22 de Março, nº 543, Palmares II, na cidade de Parauapebas – PA. A vocação do terreno é residencial e a infraestrutura urbana disponível é composta de sistema viário com pavimentação asfáltica, iluminação pública, energia elétrica e telefonia, além de sistemas de água, esgoto e drenagens de águas pluviais.

PREFEITURA DE PARAUAPEBAS
Aqui tem força. Aqui tem trabalho

cmrf
Coordenadoria Municipal de Regularização Fundiária

7. MÉTODOS, PESQUISAS E CÁLCULOS

De acordo com as referências normativas, atendendo à finalidade e objetivo da avaliação do bem, adotou-se para a determinação do valor do imóvel avaliando o **Método Comparativo Direto de dados do Mercado.**

Utilizando-se o **Método Comparativo Direto de dados do Mercado,** o valor do terreno é definido através de comparações diretas com outros similares, cujos dados estejam disponíveis no mercado imobiliário local, especificamente no mesmo contexto de lotes urbanos que tenham sido recentemente comercializados, procedendo-se às devidas adequações técnicas com relação as características do imóvel avaliando, considerando-se todos os atributos que, intrínseca ou extrinsecamente, exerçam influência na formação do valor.

8. DETRMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

8.1. VALOR DO TERRENO:

Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais (RNA) – "SisDEA Windows". Na pesquisa efetuada no mercado local, foram obtidos 43 (quarenta e três) elementos, dos quais 27 (vinte e sete) efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a ofertas e vendas de lotes em diversos bairros de Parauapebas, comtemplando o mês de abril de 2023.

Após os tratamentos, homogeneizações e testes através de estatística inferencial, foi desenvolvido um modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

- **(X1) Área do Terreno:** variável independente quantitativa, que informa a área do terreno de cada elemento. Amplitude da amostra aproveitada: 157m² a 1.250m².

PREFEITURA DE PARAUAPEBAS
Aqui tem força. Aqui tem trabalho

cmrf
Coordenadoria Municipal de Regularização Fundiária

- **(X3) Microlocalização (de 1 a 3):** variável independente qualitativa, que indica o logradouro do imóvel, convencionando-se: Localização do terreno (LT) terreno distante do terreno âncora=1, terreno mediamente distantes do T =2, terreno estrategicamente próximos do T=3.
- **(Y) Valor Unitário (R$/m²):** variável dependente, que representa o valor unitário de cada elemento, ou seja, a relação entre o valor venal e sua respectiva área total. Amplitude da amostra aproveitada: R$ 90,00/m² a 350,00/m².

8.1.1. ATRIBUTOS DE ENTRADA:

Área do terreno (m²)	8.258,62
Setor Urbano (código atacado)	3
Microlocalização (código alocado)	1

8.1.2. RESULTADOS PARA A MODA COM INTERVALO DE CONFIANÇA AO NÍVEL DE 80%:

Valor Unitário Calculado		
Mínimo	Médio	Máximo
-15%	R$ 78,35	+15%
R$		R$
Valor Total Calculado		
Mínimo	Médio	Máximo
-15%	**R$**	+15%
R$ 550.003,44	**647.062,87**	R$ 744.122,30

8.1.3. VALOR ADOTADO DO TERRENO

R$ 647.062,87	**Seiscentos e quarenta e sete mil e sessenta e dois reais e oitenta e sete centavos.**

PREFEITURA DE PARAUAPEBAS
Aqui tem força. Aqui tem trabalho

cmrf
Coordenadoria Municipal de Regularização Fundiária

9. CONCLUSÃO

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

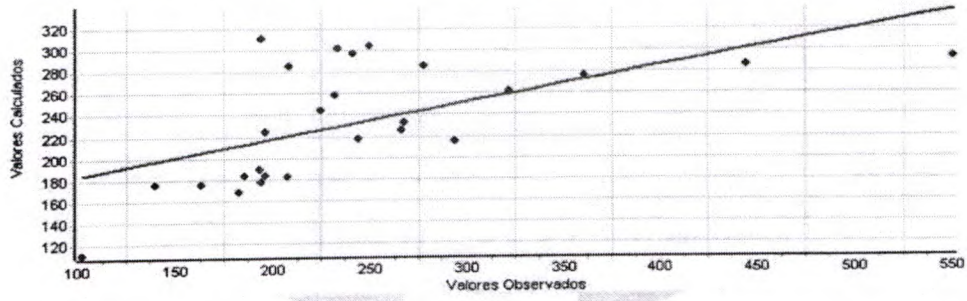
Enquadramento do Laudo de Avaliação segundo seu grau de fundamentação: Grau III.

9.1 GRAU DE PRECISÃO

Grau de precisão da estimativa do valor do terreno: Grau II.

Nota: *Observa-se que, conforme a NBR 14653-2/2011, a utilização de variável qualitativa não mais prejudica a obtenção de Grau de Precisão III nos casos de intervalos de confiança com amplitudes inferiores a 30%.*

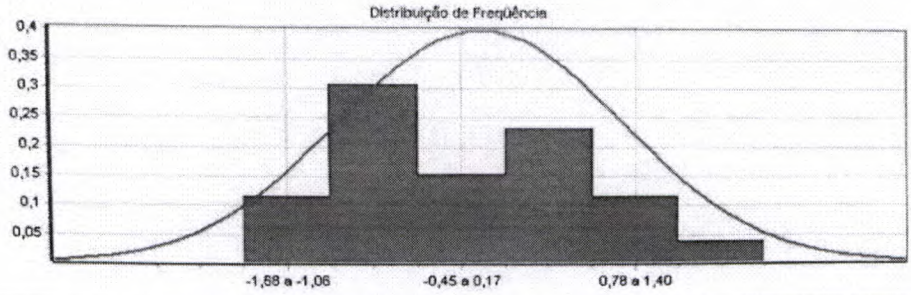
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



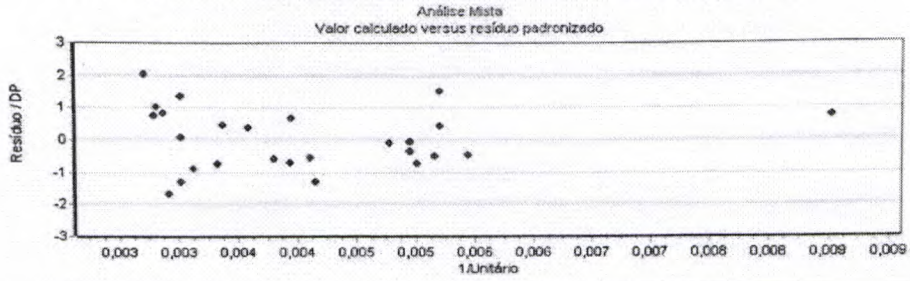
PREFEITURA DE PARAUAPEBAS
Aqui tem força. Aqui tem trabalho

cmrf
Coordenadoria Municipal de Regularização Fundiária

Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



CLASSIFICAÇÃO QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO

A tabela abaixo representa o grau de fundamentação atingido pelo modelo de regressão linear segundo a NBR 14.653. O número de pontos obtidos neste modelo é de 16 e o grau de fundamentação do modelo é II.

Item	Descrição	Grau			Pontos
		III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1 ponto)	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas	Completa quanto às variáveis	Adoção de situação paradigma	3

8

PREFEITURA DE PARAUAPEBAS
Aqui tem força. Aqui tem trabalho

cmrf
Coordenadoria Municipal de Regularização Fundiária

		as variáveis analisadas	utilizadas no modelo		
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apensas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de *per si* e simultaneamente, e em módulo	3

9

PREFEITURA DE PARAUAPEBAS
Aqui tem força. Aqui tem trabalho

cmrf
Coordenadoria Municipal de Regularização Fundiária

			variável, em módulo		
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máxima para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10 %	20 %	30 %	3
6	Nível de significância máximo admitindo para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1 %	2 %	5 %	3

PREFEITURA DE PARAUAPEBAS
Aqui tem força. Aqui tem trabalho

cmrf
Coordenadoria Municipal de Regularização Fundiária

10. ENCERRAMENTO

O presente Laudo é composto de 12 (doze) folhas impressas de um só lado, sendo todas rubricadas e esta última datada e assinada pela Comissão de Avaliação, além da capa e dos anexos abaixo relacionados.

11. ANEXO

A. ART – Anotação de Responsabilidade Técnica da Engenheira Avaliadora.

Parauapebas 01 de Setembro de 2023.

Pelo exposto, esta Comissão de Avaliação, instituída pelos decretos municipais nº 1267/2019, nº 824/2021 e 438/2023, tem por bem avaliar o imóvel em questão na forma acima descrita.

José Alves de Lima – Coordenador Municipal de Regularização – DC 096/2021
Wesley Taffarel Aguiar de Souza – Engenheiro Civil – CT. Nº 66459
Daniel Barroso - Engenheiro Civil – MT. Nº 663
Lucas Melo Cavalcante – Engenheiro Civil – CT. Nº 66424
Amara Gisele Melo da Silva - Engenheira Civil – CT. Nº - 66724
Jaciara Santos Brandão – Engenheira Civil – MT. Nº 5549
Ítalo Matheus Dias da Silva – Engenheiro Civil – CT. Nº 66768
Waltemir Rodrigues Ribeiro Júnior – Engenheiro Civil – CT. Nº 66789
Aline Gomes e Silva – Engenheira Civil – CT. Nº 64824
Wilian de Lima Brito – Técnico em Edificações – CT. Nº 64945
Douglas Leal de Jesus – Engenheiro Civil – CT. Nº 65159
Marcelo Henrique Benetti Barcelos – Engenheiro Civil – CT. Nº 65182

Presidente
Suplente
Membro Auxiliar
Suplente
Membro Auxiliar
Suplente
Membro Auxiliar
Suplente
Membro Auxiliar
Suplente
Membro Auxiliar
Suplente

Amara Gisele Melo da Silva
Engenheiro Civil - CT - 66724
Registro Nacional - 151215430

Daniel Barroso
Eng. Civil CREA 11856D/PA
Mat. 663

José Alves de Lima
Coordenador Municipal de Regularização Fundiária
Decreto nº 096/2...

PREFEITURA DE PARAUAPEBAS
Aqui tem força. Aqui tem trabalho

cmrf
Coordenadoria Municipal de Regularização Fundiária

ANEXO – A

ART – Anotação de Responsabilidade Técnica

12