ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CABEDELO

CÂMARA MUNICIPAL DE CABEDELO – ESTADO DA PARAÍBA

MENSAGEM GP N° _____/2019.

Cabedelo/PB, em 07 de maio de 2019.

Tenho a honra de submeter à elevada consideração dessa Augusta Casa Legislativa, o **PROJETO DE LEI**, que "**DISPÕE SOBRE A REVOGAÇÃO DA LEI MUNICIPAL Nº 1.838/2017, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

Em linhas gerais, o presente Projeto de Lei revoga, em sua totalidade, a Lei Municipal nº 1.838, de 27 de julho de 2017, que desafetou da condição de bem de uso comum do povo, área pública 01, situada no loteamento Intermares, neste Município, autoriza a doação com encargos e cláusula de auto-revogação à empresa A2 Engenharia e Incorporação LTDA-EPP, Pessoa Jurídica de Direito Privado, inscrita no CNPJ sob o nº 14.066.745/0001-68.

Tal propositura se justifica, tendo em vista que a presente doação com encargos se deu sem se submeter à necessária licitação na modalidade concorrência, conforme estabelece o inciso I do art. 102 da Lei Orgânica do Município de Cabedelo, bem como não obedeceu aos requisitos de compensação da área própria de equipamentos comunitários desafetada por outra, exata avaliação do bem doado, interesse público e ausência de prejuízo à população, conforme estabelece a legislação vigente..

Nestas condições, conto com o apoio unânime dos Senhores(as) Vereadores(as) que compõem a Casa Legislativa, a fim de aprovar este projeto de Lei, uma vez que a matéria é de inquestionável interesse público.

Na oportunidade, renovo a Vossa Excelência e aos Nobres Vereadores, protestos de elevado respeito e consideração.

VITOR HUGO PEIXOTO CASTELLIANO
Prefeito

A Excelentíssima Senhora.
Vereadora Graça Rezende
MD. Presidente da
CÂMARA MUNICIPAL DE CABEDELO
N E S T A.

RECEBIDO
Secretaria Ligislativa
Câmara Municipal de Cabedelo(PB)
Ás: 13:11 hs. Em: 20 / 09 / 19
VISTO

AO EXPEDIENTE
Em: 7 / 5 / 19
Presidente

CÂMARA MUNICIPAL DE CABEDELO – ESTADO DA PARAÍBA

CONSTOU NO EXPEDIENTE
DISTRIBUÍDO
Em: 23 / 05 / 2019
1ª Secretária

ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CABEDELO

AVULSOS
DISTRIBUÍDO
Em: 21 / 05 / 2019
1ª Secretária

PROJETO DE LEI Nº 046 /2019.
(DO PREFEITO MUNICIPAL)

DISPÕE SOBRE A REVOGAÇÃO DA LEI MUNICIPAL Nº 1.838/2017, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A Câmara Municipal decreta:

Art. 1º Fica revogada, em sua totalidade, a Lei Municipal nº 1.838, de 27 de julho de 2017, que "Desafeta da condição de bem de uso comum do povo, área pública 01, situada no loteamento Intermares, neste Município, autoriza a doação com encargos e cláusula de auto-revogação, e dá outras providências".

Art. 2º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a tomar as medidas eventualmente necessárias à reintegração da área de que trata a referida Lei ao seu Patrimônio.

Art. 3º Fundamenta-se a presente lei tendo em vista que a doação com encargos se deu sem se submeter à necessária licitação na modalidade concorrência, conforme estabelece o inciso I do art. 102 da Lei Orgânica do Município de Cabedelo, bem como não obedeceu aos requisitos de compensação da área própria de equipamentos comunitários desafetada por outra, exata avaliação do bem doado, interesse público e ausência de prejuízo à população, conforme estabelece a legislação vigente.

Art. 4º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário, em especial, a Lei Municipal nº 1.838, de 27 de julho de 2017.

Paço Municipal de Cabedelo (PB), aos 07 de maio de 2019; 196º da Independência, 127º da República e 62º da Emancipação Política Cabedelense.

VITOR HUGO PEIXOTO CASTELLIANO
Prefeito

PRAZO PARA EMENDAS
(7 Dias-Art. 94, I, RI)
De: 21 / 05 / 19 a 28 / 05 / 19
Visto

ESTADO DA PARAÍBA
MUNICÍPIO DE CABEDELO
GABINETE DO PREFEITO

CÂMARA MUNICIPAL DE CABEDELO – ESTADO DA PARAÍBA

Lei nº 1838 De 27 de julho de 2017.

DESAFETA DA CONDIÇÃO DE BEM DE USO COMUM DO POVO, ÁREA PÚBLICA 01, SITUADA NO LOTEAMENTO INTERMARES, NESTE MUNICÍPIO, AUTORIZA A DOAÇÃO COM ENCARGOS E CLÁUSULA DE AUTO-REVOGAÇÃO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE CABEDELO (PB):

Faço saber que o Poder Legislativo decreta e eu sanciono a seguinte Lei;

Art. 1º Fica desafetada da condição de bem de uso comum do povo, que passa a integrar a categoria de bens dominiais do Município de Cabedelo (PB), Área Pública 01, localizada no Loteamento Intermares, neste Município, com área total correspondente a 1.294,65m², conforme abaixo discriminado, nos termos da Certidão de Inteiro Teor do Cartório Figueiredo Dornelas Serviço Notorial e Registral da Comarca de Cabedelo-PB, sob matrícula nº 19.374 e da Certidão de Limites e Metragens nº 254/2017, da Secretaria de Planejamento do Uso e Ocupação do Solo do Município de Cabedelo:

I - ao **Norte** – 38,34m mais um raio de concordância de 7,00m, perfazendo uma distância de 45,34m, limitando-se com a Avenida Mar da Arábia;

II - ao **Sul** – 40,00m mais um raio de concordância de 5,00m, perfazendo uma distância de 45,00m limitando-se com a Rua Golfo de Aden;

CÂMARA MUNICIPAL DE CABEDELO – ESTADO DA PARAÍBA

III - ao **Leste**– 14,00m mais dois raios de concordância, um com 5,00m e o outro com 7,00m, perfazendo uma distância de 26,00m limitando-se com a Avenida Oceano Índico;

IV - ao **Oeste**– 31,54m, limitando-se com área remanescente de Área Pública – 01, destinada a Cagepa.

Art. 2º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a doar com encargos, conforme dispõe o art. 17, § 4º, da Lei 8.666/93, a empresa A2 ENGENHARIA E INCORPORAÇÃO LTDA - EPP, Pessoa Jurídica de Direito Privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.066.745/0001-68, a Área Pública descrita no art. 1º, incisos I, II, III e IV desta Lei.

Art. 3º A presente área será destinada à construção da sede da empresa A2 ENGENHARIA E INCORPORAÇÃO LTDA - EPP, Pessoa Jurídica de Direito Privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.066.745/0001-68, bem como a edificação de empreendimento voltado, parcialmente, às atividades comerciais, de serviços e outras destinações, sendo, pelo mesmo, criadas 20 (vinte) salas comerciais.

Art. 4º A área descrita no art. 1º, incisos I, II, III e IV desta Lei, foi avaliada pela Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis da Prefeitura, no valor total de R$ 800.000,00 (oitocentos mil reais).

Art. 5º A presente doação fica condicionada a seguinte obrigação, a ser cumprida pela empresa A2 ENGENHARIA E INCORPORAÇÃO LTDA - EPP, Pessoa Jurídica de Direito Privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.066.745/0001-68, em benefício do Município de Cabedelo e toda sua coletividade:

I – construção do Centro de Cultura e Artes de Cabedelo e Urbanização do entorno da Quadra, ambos situados no bairro de Camalaú.

II – concessão à Prefeitura Municipal de Cabedelo-PB, de forma não onerosa, pelo prazo de 10 (dez) anos, do direito de uso

CÂMARA MUNICIPAL DE CABEDELO – ESTADO DA PARAÍBA

de 02 (duas) salas comerciais para implantação de serviços à comunidade cabedelense.

§ 1º As obras e serviços descritos no inciso I serão no valor total de R$ 816.261,43 (oitocentos e dezesseis mil, duzentos e sessenta e um reais e quarenta e três centavos).

§ 2º Fica estipulado o prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias para a conclusão das obras estipuladas no inciso I, deste artigo, que começa a contar a partir da publicação desta Lei.

§ 3º O descumprimento de qualquer das obrigações estabelecidas nesta Lei fica sujeita a auto-revogação da doação.

§ 4º O Poder Executivo Municipal e a empresa A2 ENGENHARIA E INCORPORAÇÃO LTDA - EPP, Pessoa Jurídica de Direito Privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.066.745/0001-68 deverão respeitar, no adimplemento das obras referenciadas nesta Lei, os valores e a metodologia, inclusive o BDI (Benefícios e Despesas Indiretas), descritos na Tabela SINAPI, emitida pela Caixa Econômica Federal.

Art. 6º Fica estabelecido o prazo de 40 (quarenta) meses, a partir da publicação desta Lei, para conclusão da construção da sede da empresa A2 ENGENHARIA E INCORPORAÇÃO LTDA - EPP, Pessoa Jurídica de Direito Privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.066.745/0001-68, bem como a edificação de empreendimento voltado, parcialmente, às atividades comerciais, de serviços e outras destinações, sendo, pelo mesmo, criadas 20 (vinte) salas comerciais.

Art. 7º Os prazos previstos no § 2º e no inciso II do art. 5º e no art. 6º desta Lei, poderão ser prorrogados por meio de Decreto do Chefe do Poder Executivo Municipal, desde que devidamente justificado.

Art. 8º A Procuradoria Geral do Município está autorizada a promover todos os atos legais necessários à efetivação da desafetação e doação previstos nesta Lei, ao tempo em que a empresa A2 ENGENHARIA E INCORPORAÇÃO LTDA - EPP, Pessoa Jurídica de Direito Privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº

CÂMARA MUNICIPAL DE CABEDELO
ESTADO DA PARAÍBA

14.066.745/0001-68, fica, desde já, autorizada a imitir-se na posse da área especificada no art. 1°, inciso I, alíneas a, b, c, d, desta Lei.

Art. 9° Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Paço Municipal de Cabedelo (PB), aos 27 de julho de 2017; 194° da Independência, 126° da República e 60° da Emancipação Política Cabedelense.

WELLINGTON VIANA FRANÇA
Prefeito Constitucional

CÂMARA MUNICIPAL DE CABEDELO – ESTADO DA PARAÍBA
PROCURADORIA GERAL
PÁGINA Nº 04

ESTADO DA PARAÍBA
MUNICÍPIO DE CABEDELO
GABINETE DO PREFEITO

Lei nº 1838 De 27 de julho de 2017.

DESAFETA DA CONDIÇÃO DE BEM DE USO COMUM DO POVO, ÁREA PÚBLICA 01, SITUADA NO LOTEAMENTO INTERMARES, NESTE MUNICÍPIO, AUTORIZA A DOAÇÃO COM ENCARGOS E CLÁUSULA DE AUTO-REVOGAÇÃO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE CABEDELO (PB):

Faço saber que o Poder Legislativo decreta e eu sanciono a seguinte Lei;

Art. 1º Fica desafetada da condição de bem de uso comum do povo, que passa a integrar a categoria de bens dominiais do Município de Cabedelo (PB), Área Pública 01, localizada no Loteamento Intermares, neste Município, com área total correspondente a 1.294,65m², conforme abaixo discriminado, nos termos da Certidão de Inteiro Teor do Cartório Figueiredo Dornelas Serviço Notorial e Registral da Comarca de Cabedelo-PB, sob matrícula nº 19.374 e da Certidão de Limites e Metragens nº 254/2017, da Secretaria de Planejamento do Uso e Ocupação do Solo do Município de Cabedelo:

I - ao **Norte** – 38,34m mais um raio de concordância de 7,00m, perfazendo uma distância de 45,34m, limitando-se com a Avenida Mar da Arábia;

II - ao **Sul** – 40,00m mais um raio de concordância de 5,00m, perfazendo uma distância de 45,00m limitando-se com a Rua Golfo de Aden;

PROCURADORIA GERAL
FOLHA Nº 172

ESTADO DA PARAÍBA
MUNICÍPIO DE CABEDELO
GABINETE DO PREFEITO

III - ao **Leste**– 14,00m mais dois raios de concordância, um com 5,00m e o outro com 7,00m, perfazendo uma distância de 26,00m limitando-se com a Avenida Oceano Índico;

IV - ao **Oeste**– 31,54m, limitando-se com área remanescente de Área Pública – 01, destinada a Cagepa.

Art. 2º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a doar com encargos, conforme dispõe o art. 17, § 4º, da Lei 8.666/93, a empresa A2 ENGENHARIA E INCORPORAÇÃO LTDA - EPP, Pessoa Jurídica de Direito Privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.066.745/0001-68, a Área Pública descrita no art. 1º, incisos I, II, III e IV desta Lei.

Art. 3º A presente área será destinada à construção da sede da empresa A2 ENGENHARIA E INCORPORAÇÃO LTDA - EPP, Pessoa Jurídica de Direito Privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.066.745/0001-68, bem como a edificação de empreendimento voltado, parcialmente, às atividades comerciais, de serviços e outras destinações, sendo, pelo mesmo, criadas 20 (vinte) salas comerciais.

Art. 4º A área descrita no art. 1º, incisos I, II, III e IV desta Lei, foi avaliada pela Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis da Prefeitura, no valor total de R$ 800.000,00 (oitocentos mil reais).

Art. 5º A presente doação fica condicionada a seguinte obrigação, a ser cumprida pela empresa A2 ENGENHARIA E INCORPORAÇÃO LTDA - EPP, Pessoa Jurídica de Direito Privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.066.745/0001-68, em benefício do Município de Cabedelo e toda sua coletividade:

I – construção do Centro de Cultura e Artes de Cabedelo e Urbanização do entorno da Quadra, ambos situados no bairro de Camalaú.

II – concessão à Prefeitura Municipal de Cabedelo-PB, de forma não onerosa, pelo prazo de 10 (dez) anos, do direito de uso

CÂMARA MUNICIPAL DE CABEDELO
PROCURADORIA GERAL
PÁGINA Nº 96
ESTADO DA PARAÍBA

de 02 (duas) salas comerciais para implantação de serviços à comunidade cabedelense.

§ 1º As obras e serviços descritos no inciso I serão no valor total de R$ 816.261,43 (oitocentos e dezesseis mil, duzentos e sessenta e um reais e quarenta e três centavos).

§ 2º Fica estipulado o prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias para a conclusão das obras estipuladas no inciso I, deste artigo, que começa a contar a partir da publicação desta Lei.

§ 3º O descumprimento de qualquer das obrigações estabelecidas nesta Lei fica sujeita a auto-revogação da doação.

§ 4º O Poder Executivo Municipal e a empresa A2 ENGENHARIA E INCORPORAÇÃO LTDA - EPP, Pessoa Jurídica de Direito Privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.066.745/0001-68 deverão respeitar, no adimplemento das obras referenciadas nesta Lei, os valores e a metodologia, inclusive o BDI (Benefícios e Despesas Indiretas), descritos na Tabela SINAPI, emitida pela Caixa Econômica Federal.

Art. 6º Fica estabelecido o prazo de 40 (quarenta) meses, a partir da publicação desta Lei, para conclusão da construção da sede da empresa A2 ENGENHARIA E INCORPORAÇÃO LTDA - EPP, Pessoa Jurídica de Direito Privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.066.745/0001-68, bem como a edificação de empreendimento voltado, parcialmente, às atividades comerciais, de serviços e outras destinações, sendo, pelo mesmo, criadas 20 (vinte) salas comerciais.

Art. 7º Os prazos previstos no § 2º e no inciso II do art. 5º e no art. 6º desta Lei, poderão ser prorrogados por meio de Decreto do Chefe do Poder Executivo Municipal, desde que devidamente justificado.

Art. 8º A Procuradoria Geral do Município está autorizada a promover todos os atos legais necessários à efetivação da desafetação e doação previstos nesta Lei, ao tempo em que a empresa A2 ENGENHARIA E INCORPORAÇÃO LTDA - EPP, Pessoa Jurídica de Direito Privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº

PROCURADORIA GERAL
PÁGINA Nº 174

PROCURADORIA GERAL
PÁGINA Nº 07

ESTADO DA PARAÍBA
MUNICÍPIO DE CABEDELO
GABINETE DO PREFEITO

14.066.745/0001-68, fica, desde já, autorizada a imitir-se na posse da área especificada no art. 1°, inciso I, alíneas a, b, c, d, desta Lei.

Art. 9° Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Paço Municipal de Cabedelo (PB), aos 27 de julho de 2017; 194° da Independência, 126° da República e 60° da Emancipação Política Cabedelense.

WELLINGTON VIANA FRANÇA
Prefeito Constitucional

PROCURADORIA GERAL
PÁGINA Nº 135

CÂMARA MUNICIPAL DE CABEDELO
ESTADO DA PARAÍBA
PROCURADORIA GERAL
PÁGINA Nº 239

ESTADO DA PARAÍBA
MUNICÍPIO DE CABEDELO
GABINETE DO PREFEITO

DECRETO Nº 22, DE 15 DE ABRIL DE 2019.

DISPÕE SOBRE A ANULAÇÃO DO TERMO DE DOAÇÃO COM ENCARGOS Nº 002/2017, CELEBRADO ENTRE O MUNICÍPIO DE CABEDELO E A EMPRESA A2 ENGENHARIA E INCORPORAÇÃO LTDA-EPP, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE CABEDELO, ESTADO DA PARAÍBA, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo Art. 22, § 8º, inciso II, da Constituição do Estado e no Art. 73, Inciso IV da Lei Orgânica do Município de Cabedelo, e:

CONSIDERANDO a Súmula 473, do Supremo Tribunal Federal, segundo a qual a administração pode anular seus próprios atos, quando eivados de vícios que os tornam ilegais, porque deles não se originam direitos; ou revogá-los, por motivo de conveniência ou oportunidade, respeitados os direitos adquiridos, e ressalvada, em todos os casos, a apreciação judicial;

CONSIDERANDO que a referida doação com encargos se deu de forma ilegal e contrária ao interesse público, sem se submeter à necessária licitação na modalidade concorrência, conforme estabelece o inciso I do art. 102 da Lei Orgânica do Município de Cabedelo;

CONSIDERANDO que o presente Decreto fundamenta-se, também, tendo em vista que, conforme demonstrado no Processo Administrativo nº 014/2019 – PGR, a doação com encargos não obedeceu aos requisitos de compensação da área própria

ESTADO DA PARAÍBA
MUNICÍPIO DE CABEDELO
GABINETE DO PREFEITO

de equipamentos comunitários desafetada por outra, exata avaliação do bem doado, interesse público, bem como ausência de prejuízo à população, conforme estabelece a legislação vigente.

D E C R E T A:

Art. 1º Fica anulado, em sua totalidade, o Termo de Doação com Encargos nº 002/2017, celebrado entre o Município de Cabedelo e a empresa A2 Engenharia e Incorporação LTDA-EPP, Pessoa Jurídica de Direito Privado, inscrita no CNPJ sob o nº 14.066.745/0001-68, que doou com encargos área pública 01, localizada no loteamento Intermares, neste Município, com área total correspondente a 1.294,65 m².

Art. 2º O Poder Executivo Municipal fica autorizado a adotar as medidas necessárias à retomada da área de que trata a referida doação com encargos ao seu Patrimônio.

Art. 3º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições contrárias.

Paço Municipal de Cabedelo (PB), aos 15 de abril de 2019; 196º da Independência, 127º da República e 62º da Emancipação Política Cabedelense.

VITOR HUGO PEIXOTO CASTELLIANO
Prefeito

PROCURADORIA GERAL
FOLHA: 241

ESTADO DA PARAÍBA
MUNICÍPIO DE CABEDELO
GABINETE DO PREFEITO

no Processo Administrativo nº 004/2019 – PGR, a doação com encargos não obedeceu aos requisitos de compensação da área verde desafetada por outra, exata avaliação do bem doado, interesse público, bem como ausência de prejuízo à população, conforme estabelece a legislação vigente.

D E C R E T A:

Art. 1° Fica anulado, em sua totalidade, o Termo de Doação com Encargos nº 003/2017, celebrado entre o Município de Cabedelo e a Construtora e Incorporadora Boa Nova LTDA - EPP, Pessoa Jurídica de Direito Privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.944.141/0001-16, que doou com encargos área verde 08, localizada na Avenida Litorânea, Lote 8-A, no Loteamento Intermares, neste Município, com área total correspondente a 1.450,00m².

Art. 2° O Poder Executivo Municipal fica autorizado a adotar as medidas necessárias à retomada da área de que trata a referida doação com encargos ao seu Patrimônio.

Art. 3° Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições contrárias.

Paço Municipal de Cabedelo (PB), aos 15 de abril de 2019; 196° da Independência, 127° da República e 62° da Emancipação Política Cabedelense.

VITOR HUGO PEIXOTO CASTELLIANO
Prefeito

ESTADO DA PARAÍBA
MUNICÍPIO DE CABEDELO
GABINETE DO PREFEITO

de equipamentos comunitários desafetada por outra, exata avaliação do bem doado, interesse público, bem como ausência de prejuízo à população, conforme estabelece a legislação vigente.

D E C R E T A:

Art. 1° Fica anulado, em sua totalidade, o Termo de Doação com Encargos nº 002/2017, celebrado entre o Município de Cabedelo e a empresa A2 Engenharia e Incorporação LTDA-EPP, Pessoa Jurídica de Direito Privado, inscrita no CNPJ sob o nº 14.066.745/0001-68, que doou com encargos área pública 01, localizada no loteamento Intermares, neste Município, com área total correspondente a 1.294,65 m².

Art. 2° O Poder Executivo Municipal fica autorizado a adotar as medidas necessárias à retomada da área de que trata a referida doação com encargos ao seu Patrimônio.

Art. 3° Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições contrárias.

Paço Municipal de Cabedelo (PB), aos 15 de abril de 2019; 196° da Independência, 127° da República e 62° da Emancipação Política Cabedelense.

VITOR HUGO PEIXOTO CASTELLIANO
Prefeito

ESTADO DA PARAÍBA
MUNICÍPIO DE CABEDELO
GABINETE DO PREFEITO

DECRETO Nº 22, DE 15 DE ABRIL DE 2019.

DISPÕE SOBRE A ANULAÇÃO DO TERMO DE DOAÇÃO COM ENCARGOS Nº 002/2017, CELEBRADO ENTRE O MUNICÍPIO DE CABEDELO E A EMPRESA A2 ENGENHARIA E INCORPORAÇÃO LTDA-EPP, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE CABEDELO, ESTADO DA PARAÍBA, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo Art. 22, § 8°, inciso II, da Constituição do Estado e no Art. 73, Inciso IV da Lei Orgânica do Município de Cabedelo, e:

CONSIDERANDO a Súmula 473, do Supremo Tribunal Federal, segundo a qual a administração pode anular seus próprios atos, quando eivados de vícios que os tornam ilegais, porque deles não se originam direitos; ou revogá-los, por motivo de conveniência ou oportunidade, respeitados os direitos adquiridos, e ressalvada, em todos os casos, a apreciação judicial;

CONSIDERANDO que a referida doação com encargos se deu de forma ilegal e contrária ao interesse público, sem se submeter à necessária licitação na modalidade concorrência, conforme estabelece o inciso I do art. 102 da Lei Orgânica do Município de Cabedelo;

CONSIDERANDO que o presente Decreto fundamenta-se, também, tendo em vista que, conforme demonstrado no Processo Administrativo nº 014/2019 – PGR, a doação com encargos não obedeceu aos requisitos de compensação da área própria

ESTADO DA PARAÍBA
MUNICÍPIO DE CABEDELO
GABINETE DO PREFEITO

Lei nº 1.956 — De 08 de abril de 2019.

INSTITUI O DIA DO CICLISTA NO MUNICÍPIO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE CABEDELO (PB):

Faço saber que o Poder Legislativo decreta e eu sanciono a seguinte Lei;

Art. 1° Fica instituído o **"Dia do Ciclista"**, a ser comemorado, anualmente, no dia 21 de maio, no âmbito do Município de Cabedelo.

Art.2° A data comemorativa passará integrar o calendário de eventos do Município.

Parágrafo único. Entre os objetivos do Dia Municipal do Ciclista está à prática do ciclismo como meio de viabilizador uma vida saudável individual e socialmente, refletir e vivenciar o uso da bicicleta como meio de transporte.

Art.3° Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art.4° Revogam-se as disposições em contrário.

Paço Municipal de Cabedelo (PB), aos 08 de abril de 2019; 196° da Independência, 127° da República e 62° da Emancipação Política Cabedelense.

VITOR HUGO PEIXOTO CASTELLIANO
Prefeito

CÂMARA MUNICIPAL DE CABEDELO
ESTADO DA PARAÍBA
PROCURADORIA GERAL
PÁGINA Nº 03

ESTADO DA PARAÍBA
MUNICÍPIO DE CABEDELO

TERMO DE DOAÇÃO COM ENCARGOS N° 002/2017

TERMO DE DOAÇÃO COM ENCARGOS N° 002/2017, QUE CELEBRAM ENTRE SI O MUNICÍPIO DE CABEDELO-PB E A EMPRESA A2 ENGENHARIA E INCORPORAÇÃO LTDA - EPP.

O MUNICÍPIO DE CABEDELO, pessoa jurídica de direito público interno,inscrito sob o nº de CNPJ 09.012.493.0001-54, com sede à Rua João Pires de Figueiredo s/n, Centro, representado neste ato por seu Prefeito Constitucional o Senhor **WELLINGTON VIANA FRANÇA,** brasileiro, casado, servidor público, RG nº 691.024 SSP-PB e CPF nº 395.605.204-82, residente e domiciliado à Segunda Travessa João Vitaliano, n.º 88, Centro, Cabedelo/PB, doravante denominado **DOADOR,** e do outro lado a **EMPRESA A2 ENGENHARIA E INCORPORAÇÃO LTDA - EPP**, Pessoa Jurídica de Direito Privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.066.745/0001-68, com endereço à Rod. BR-230, nº 11034, KM 12, Sala 503, Ed. Casa Nova Center, CEP 58.108-012, Renascer, Cabedelo-PB, neste ato representado por **seu Sócio Administrador, ALBERTO DE MEDEIROS TEOTÔNIO**, brasileiro, casado, empresário, portador do R.G nº 2.268.458 SSP/PB e CPF nº 038.813.404-67, residente e domiciliado na Rua Artur Monteiro de Paiva, 1296, Bessa, João Pessoa – PB e **ALBERTO JORGE URQUIZA TEOTÔNIO**, brasileiro, casado, empresário, portador do R.G nº 243.821 SSP/PB e CPF nº 139.563.614-15, residente e domiciliado na Rua Rodrigues de Carvalho, 107, Praia do Poço, Cabedelo - PB, doravante denominado(a) **DONATÁRIO(A),** tem entre si acordado o presente **TERMO DE DOAÇÃO COM ENCARGOS** sob a forma e condições constantes das seguintes cláusulas:

PROCURADORIA GERAL
PÁGINA Nº 134

PROCURADORIA GERAL
FOLHA Nº 09

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO SUPORTE LEGAL

1.1. O presente Termo de Doação reger-se-á pelos seguintes diplomas legais:

a) Art. 17, §4º, da Lei 8.666/93;
b) Lei Municipal nº 1.838, de 27 de julho de 2017.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO

2.1. O presente instrumento tem por objeto, doação com encargos a empresa A2 ENGENHARIA E INCORPORAÇÃO LTDA - EPP, Pessoa Jurídica de Direito Privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.066.745/0001-68, Área Pública 01, localizada no Loteamento Intermares, neste Município, com área total correspondente a 1.294,65m², conforme abaixo discriminado, nos termos da Certidão de Inteiro Teor do Cartório Figueiredo Dornelas Serviço Notorial e Registral da Comarca de Cabedelo-PB, sob matrícula nº 19.374 e da Certidão de Limites e Metragens nº 254/2017, da Secretaria de Planejamento do uso e Ocupação do solo do Município de Cabedelo:

I - Ao Norte – 38,34m mais um raio de concordância de 7,00m, perfazendo uma distância de 45,34m, limitando-se com a Avenida Mar da Arábia;

II - Ao Sul – 40,00m mais um raio de concordância de 5,00m, perfazendo uma distância de 45,00m limitando-se com a Rua Golfo de Aden;

III - Ao Leste– 14,00m mais dois raios de concordância, um com 5,00m e o outro com 7,00m, perfazendo uma distância de 26,00m limitando-se com a Avenida Oceano Índico;

IV - Ao Oeste– 31, 54m, limitando-se com área Remanescente de Área Pública – 01, destinada a Cagepa.

PROCURADORIA GERAL
FOLHA Nº 185

CÂMARA MUNICIPAL DE CABEDELO – ESTADO DA PARAÍBA
PROCURADORIA GERAL
FOLHA: 20

CLÁUSULA TERCEIRA – DOAÇÃO COM ENCARGOS

3.1. A presente doação fica condicionada às obrigações a serem cumpridas pela empresa A2 ENGENHARIA E INCORPORAÇÃO LTDA - EPP, Pessoa Jurídica de Direito Privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.066.745/0001-68, em benefício do Município de Cabedelo e toda sua coletividade.

Parágrafo único. Além da execução de obras e serviços previstas na cláusula 4.1.1 deste contrato, a empresa A2 ENGENHARIA E INCORPORAÇÃO LTDA - EPP, Pessoa Jurídica de Direito Privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.066.745/0001-68, deverá comprovar sua contribuição para o desenvolvimento do Município, gerando empregos, impostos e consequentemente, crescimento econômico.

3.2. Fica estipulado o prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias, para a conclusão das obrigações a serem cumpridas pela empresa A2 ENGENHARIA E INCORPORAÇÃO LTDA - EPP, Pessoa Jurídica de Direito Privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.066.745/0001-68, previstas na cláusula 4.1.1 deste contrato, bem como fica estabelecido o prazo de 40 (quarenta) meses, a partir da publicação da Lei Municipal nº 1.838, de 27 de julho de 2017, para conclusão da construção da sede da empresa A2 ENGENHARIA E INCORPORAÇÃO LTDA - EPP, Pessoa Jurídica de Direito Privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.066.745/0001-68, **apresentação de uma estimativa de geração de receita tributária para o município** e a edificação de empreendimento voltado, parcialmente, às atividades comerciais, de serviços e outras destinações, sendo, pelo mesmo, criadas 20 (vinte) salas comerciais.

Parágrafo único. Os prazos previstos no item 3.2 da Cláusula Terceira deste Termo, poderão ser prorrogados por meio de Decreto do Chefe do Poder Executivo Municipal, desde que devidamente justificado, com assinatura do competente termo aditivo ao presente instrumento.

PROCURADORIA GERAL
FOLHA: 186

CLÁUSULA QUARTA – DAS OBRIGAÇÕES DO DONATÁRIO

4.1. O DONATÁRIO além de ora comprometer-se a dar pleno cumprimento ao estipulado na Cláusula Segunda e Cláusula Terceira do presente Termo, declara que cumprirá integralmente as seguintes obrigações:

4.1.1. Construção do Centro de Cultura e Artes de Cabedelo e Urbanização do entorno da Quadra, ambos situados no bairro de Camalaú.

4.1.2. Concessão à Prefeitura Municipal de Cabedelo-PB, de forma não onerosa, pelo prazo de 10 (dez) anos, do direito de uso de 02 (duas) salas comerciais para implantação de serviços à comunidade cabedelense.

§ 1º As obras e serviços descritos no item 4.1.1 da Cláusula Quarta deste Termo serão no valor total de R$ 816.261,43 (oitocentos e dezesseis mil, duzentos e sessenta e um reais e quarenta e três centavos).

§ 2º A descrição, especificações técnicas e detalhamento dos valores das obrigações constantes no item 4.1.1 da Cláusula Quarta, encontram-se dispostas no Anexo ao presente Termo de Doação, fazendo parte indissociável do mesmo.

§ 3º O Poder Executivo Municipal e a empresa A2 ENGENHARIA E INCORPORAÇÃO LTDA - EPP, Pessoa Jurídica de Direito Privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.066.745/0001-68 deverão respeitar, no adimplemento das obras referenciadas na Lei Municipal nº 1.838 de 27 de julho de 2017, bem como neste Termo de Doação, os valores e a metodologia, inclusive o BDI (Benefícios e Despesas Indiretas), descritos na Tabela SINAPI, emitida pela Caixa Econômica Federal.

CLÁUSULA QUINTA – DA REVOGAÇÃO E REVERSÃO DO BEM

5.1.O descumprimento de qualquer das obrigações estabelecidas na Lei Municipal nº 1.838 de 27 de julho de 2017, bem como neste Termo de Doação, acarreta a auto-revogação da doação.

CÂMARA MUNICIPAL DE CABEDELO – ESTADO DA PARAÍBA

PROCURADORIA GERAL
FOLHA Nº 12

Parágrafo único. No caso de auto-revogação da doação, o Poder Público Municipal não se obriga a indenizar o DONATÁRIO pelas benfeitorias que por ventura tenham sido realizadas na área doada.

CLÁUSULA SEXTA – DA FISCALIZAÇÃO

6.1. A fiscalização das obrigações constantes na Lei Municipal nº 1.838 de 27 de julho de 2017, bem como neste Termo de Doação está a cargo da Secretaria de Planejamento do uso e Ocupação do solo do Município de Cabedelo, ou outro órgão/representante eventualmente definido e indicado pelo Chefe do Poder Executivo Municipal.

6.2. A fiscalização da execução das obras constantes na Lei Municipal nº 1.838 de 27 de julho de 2017, bem como neste Termo de Doação está a cargo da Secretaria de Infraestrutura do Município de Cabedelo.

Parágrafo Único. O Donatário, quando solicitado pelo Fiscal do Poder Executivo Municipal, deverá apresentar toda documentação exigida para que este acompanhe as obrigações a serem cumpridas.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA PUBLICAÇÃO

7.1.O presente instrumento será publicado por extrato, no Diário Oficial, até o quinto dia útil do mês subseqüente, contados da data de sua assinatura.

CLÁUSULA OITAVA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1. A Procuradoria Geral do Município está autorizada a promover todos os atos legais necessários à efetivação da doação, ao tempo em que a empresa A2 ENGENHARIA E INCORPORAÇÃO LTDA - EPP, Pessoa Jurídica de Direito Privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.066.745/0001-68, fica autorizada a

PROCURADORIA GERAL
FOLHA Nº 13

imitir-se na posse da área especificada na Lei Municipal nº 1.838, de 27 de julho de 2017, bem como neste Termo de Doação.

CLÁUSULA NONA – DO FORO

9.1. Fica eleito o Foro da Comarca de Cabedelo, para dirimir quaisquer dúvidas originárias deste Termo de Doação, com expressa renúncia de quaisquer outro por mais privilégio que tenha.

E por estarem de pleno acordo, as partes assinam este Termo de Doação em três vias de igual teor e forma, obrigando-se por si e por seus sucessores, na presença das testemunhas abaixo assinadas, para que surtam todos os efeitos de direito.

Cabedelo, 10 de agosto de 2017.

WELLINGTON VIANA FRANÇA
Prefeito Municipal de Cabedelo
DOADOR

ALBERTO DE MEDEIROS TEOTÔNIO
REPRESENTANTE
EMPRESA A2 ENGENHARIA E INCORPORAÇÃO LTDA – EPP
DONATÁRIO

ALBERTO JORGE URQUIZA TEOTÔNIO
REPRESENTANTE
EMPRESA A2 ENGENHARIA E INCORPORAÇÃO LTDA – EPP
DONATÁRIOTESTEMUNHAS

TESTEMUNHAS:

1ª)_____

2ª) _____

CÂMARA MUNICIPAL DE CABEDELO
ESTADO DA PARAÍBA

Ofício nº 133/2019 – SECOS Cabedelo, 15 de Abril de 2019

Ao Ilmo. Dr.
DIEGO CARVALHO MARTINS
Procurador - Geral
Cabedelo/PB

Senhor Procurador,

Venho por meio deste, solicitar um Parecer Jurídico acerca da legalidade da Desafetação e Doação com Encargos da Área Pública 01, localizada no Loteamento Intermares, neste Município, com área total correspondente a 1.294,65m², realizada através da Lei Municipal nº 1.838 de 27/07/2017 e Termo de Doação com Encargos nº 002/2017, à empresa **A2 ENGENHARIA E INCORPORAÇÃO LTDA – EPP,** uma vez que, o percentual mínimo de áreas destinadas ao uso público nos loteamentos para área verde conforme art. 49, parágrafo único do Código de Zoneamento Municipal, fica estabelecido da superfície a ser loteada, que um mínimo de 10% será destinado a praças e jardins públicos e 5% para equipamentos comunitários, mas, o referido loteamento já possui percentual inferior ao estabelecido para reserva de equipamentos, no caso, de 4%.

Sem mais para o momento, renovo votos de elevada estima e apreço.

Atenciosamente.

Sergio Ricardo Germano de Figueiredo
Secretário do Controle do Uso e Ocupação do Solo

CÂMARA MUNICIPAL DE CAEDELO
PROCURADORIA GERAL

§ 1° - Para os fins previstos neste artigo, um exemplar das obrigações contratuais, assumidos pelo loteador junto ao Município e dos contratos padrões por ele assinados com os adquirentes, ficarão à disposição dos interessados na Prefeitura.

§ 2° - Para os mesmos fins, o loteador, os adquirentes de lotes e seus sucessores, farão sempre constar nos seus contratos de alienação, a obrigatoriedade de respeito às exigências desta Lei e das peculiaridades do loteamento, suas restrições de uso e ocupação e potencial construtivo dos lotes.

Art. 47 - Passam a integrar o domínio público do Município as áreas destinadas às vias públicas, praças, áreas verdes e demais equipamentos urbanos constantes do projeto e do memorial descritivo, a partir da data do registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 48 - Aplica-se aos loteamentos o disposto na Lei Federal nº 6766/79, equiparando-se o loteador ao incorporador, os compradores de lotes aos condôminos e as obras ou serviços de infra-estrutura do empreendimento à construção da edificação.

§ 1° - Cada área de terreno ou gleba a lotear deve ser objeto de um único plano de urbanização.

§ 2° - Nos loteamentos, a execução do plano oficialmente aprovado poderá ser dividido em etapas discriminadas, a critério do loteador, constituindo cada etapa um condomínio, o que poderá ser dissolvido após o reconhecimento pela Prefeitura, da urbanização do terreno em causa e da aceitação dos correspondentes serviços e obras.

Art. 49 - Os loteamentos deverão ser planejados com um sistema hierárquico de vias, disposição das quadras evitando a insolação dos lotes, e distribuição equilibrada das áreas destinadas aos equipamentos comunitários, praças e jardins.

Parágrafo Único - Fica estabelecido que da superfície a ser loteada, um mínimo de 10% (dez por cento) será destinado a praças e jardins públicos e 5% (cinco por cento) para equipamentos comunitários.

Art. 50 - A testada e a área mínima exigidas para os lotes deverão obedecer as especificações da zona onde se situa o terreno a lotear, constantes do Anexo.5.0 - Quadros de Ocupação dos Usos e Atividades, desta Lei.

CÂMARA MUNICIPAL DE CABEDELO – ESTADO DA PARAÍBA

PROCURADORIA GERAL
PÁGINA Nº 66

PREFEITURA MUNICIPAL DE

CABEDELO

LAUDO DE AVALIAÇÃO - TERRENO

Interessado: Prefeitura Municipal de Cabedelo

Endereço: Lote de Terreno situado à Avenida Oceano Indico, com os seguintes confrontantes: Frente com a Avenida Oceano Indico, Fundos: com área remanescente da Ed. Pública 01, Lado Direito: com a Rua Golfo de Éden e Lado Esquerdo: com a Avenida Mar da Arábia – Loteamento Intermares – Cabedelo/PB

CABEDELO – PB
MARÇO DE 2017

PROCURADORIA GERAL
PÁGINA Nº 11

CABEDELO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. IMÓVEL

Imóvel Urbano tipo Lote de Terreno situado à Avenida Oceano Indico, com os seguintes confrontantes: Frente com a Avenida Oceano Indico, Fundos: com área remanescente da Ed. Pública 01, Lado Direito: com a Rua Golfo de Éden e Lado Esquerdo: com a Avenida Mar da Arábia – Loteamento Intermares – Cabedelo/PB.

2 PROPRIETÁRIO

Prefeitura Municipal de Cabedelo – CNPJ: 09.012.493/0001-54.

3 INTERESSADO

O presente trabalho é de interesse da Prefeitura Municipal de Cabedelo – CNPJ: 09.012.493/0001-54.

4 OBJETIVO

O objetivo do presente trabalho é estimar tecnicamente o valor de mercado do imóvel em referência, para conhecimento do Proprietário.

5 FINALIDADE

Estamos avaliando o imóvel com a finalidade de se proceder Permuta e/ou Doação com Encargos.

6 VISTORIA

Vistoria realizada em 14 de março de 2017.

7 PRESSUPOSTOS

7.1 Para a realização do presente trabalho adotamos os seguintes pressupostos baseados na Certidão de Inteiro Teor imóvel sob a matrícula 19.374 – Ofício Figueiredo Dornelas Serviço Notarial e Registral e demais informações necessárias, fornecidas pelo interessado.

- Imóvel com 1.294,65 m² de área total, terreno plano, de formato irregular, livre ou seja sem nenhuma benfeitoria edificada, com os seguintes limites e metragens: Frente com a Avenida Oceano Indico totalizando 26,00m, Fundos: com área remanescente da Ed. Pública 01 totalizando 31,54m, Lado Direito: com a Rua Golfo de Eden totalizando 45,00m e Lado Esquerdo: com a Avenida Mar da Arábia totalizando 45,34m.

Flávio Ferreira de Lira
Engenheiro Civil
CREA 160064414-7

CÂMARA MUNICIPAL DE CABEDELO – ESTADO DA PARAÍBA
PROCURADORIA GERAL
PÁGINA Nº 68

CABEDELO

7.2 O desenvolvimento das atividades do trabalho foi fundamentado no seguinte:

- Coletas de dados junto às empresas imobiliárias e pessoas físicas através de ofertas e transações entre vendedores e compradores.
- Informações de dados da Secretaria da Receita Municipal.
- Banco de dados disponível pelo profissional responsável e outros profissionais de idônea capacidade técnica.
- Vistoria individual dos dados coletados.
- Consideramos que todas as informações fornecidas são corretas, confiáveis e de boa fé, por fugir da finalidade do presente trabalho deixamos de investigar considerações quanto a títulos, invasões, hipotecas, desapropriações, superposição de divisas e demais situações de caráter jurídico.
- O autor deste Laudo não tem no presente e nem contempla no futuro, interesse no bem avaliando.

O resultado final desta etapa contabilizou um conjunto de informações, nos quais 28 (vinte e oito) eventos da amostra da população puderam ser aproveitados. Estes dados, bem como os resultados do cálculo estatístico elaborado, encontram-se anexo ao presente trabalho. As informações foram verificadas de forma que as mesmas foram consideradas idôneas.

8 IMÓVEL

ASPECTOS FÍSICOS:

O Lote de Terreno objeto da presente avaliação encontra-se inserido na malha urbana da cidade de Cabedelo, inserido no Loteamento Intermares, região esta cuja predominância é de imóveis residenciais e comerciais.
O bairro se apresenta consolidado apresenta-se grande crescimento comercial em suas vias principais, bem como crescimento residencial em suas vias secundárias, o Terreno em tela apresenta topografia plana, formato irregular, superfície seca, quanto a sua ocupação o Terreno é livre, ou seja, sem nenhuma benfeitoria edificada, bem como não identificamos fatores limitantes, observamos ser um terreno de "cabeça" de quadra, ou seja, de esquina com três ruas de acesso ao mesmo. Entendemos ser o entorno do Lote uma área de expansão.

INFRA-ESTRUTURA:

A localidade onde se encontra inserida a edificação em estudo é servida por infra-estrutura (energia elétrica, pavimentação (na Avenida Mar da Arábia), rede de distribuição de água, drenagem de águas pluviais (na Avenida Mar da Arábia), telecomunicação móvel e fixa, coleta de lixo, iluminação pública, transporte coletivo).

Flávio Ferreira de Lira
Engenheiro Civil
CREA 160064414-7

PROCURADORIA GERAL
PÁGINA Nº 43

CABEDELO

EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS:

Seu entorno conta com unidades comerciais, escolas, estabelecimentos de saúde, igrejas, postos de gasolina, mercadinhos, farmácias, dentre outros serviços e equipamentos comunitários.

ASPECTOS EXTRÍNSICOS:

O imóvel objeto da presente avaliação, situa-se na Avenida Oceano Indico, encontra-se na esquina da quadra, possui acesso fácil e pavimentado pela sua lateral esquerda. Sua localização no contexto urbano é boa, sendo localizado em rua perpendicular a uma das vias de acesso principal do Bairro.

A topografia apresentada é plana, com condições de drenagem superficial. O solo na sua camada superficial é arenoso.

O nível de urbanização é bom (energia elétrica, pavimentação (na Avenida Mar da Arábia), rede de distribuição de água, drenagem de águas pluviais (na Avenida Mar da Arábia), telecomunicação móvel e fixa, coleta de lixo, iluminação pública, transporte coletivo), apresentando fluxo de tráfego fluente, possuindo pavimentação em uma das vias de acesso.

9 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado de um modo geral está desaquecido. As transações estão sendo consideradas de absorção demorada variando entre seis meses a um ano para efetiva realização do negócio. Pelas características do imóvel em tela o universo de promitentes compradores é amplo, facilitando a absorção pelo mercado, bem como imóveis assemelhados estão tendo comercialização incentivada por políticas do Governo Federal a exemplo do Programa "Minha Casa, Minha Vida". Verificamos que o perfil dos adquirentes deste imóvel são profissionais liberais, funcionários públicos, pequenos comerciantes, funcionários da iniciativa privada e investidores. Convém lembrar que a oferta de imóveis semelhantes é alta. Ressaltamos que a relação de oferta versus demanda aufere o comportamento deste mercado. Considerando o entendimento acima, diagnosticamos desaquecido o desempenho do mercado.

10 ESTUDO ESTATÍSTICO

Para determinação do valor de mercado do imóvel em referência, utilizamos o método direto - Comparativo de Dados de Mercado, em virtude da disponibilidade de elementos amostrais de comparação de mercado, através do Sistema de Regressão Múltipla com inferência estatística - SisDEA. Foi desenvolvido modelo matemático/estatístico contando com 29 elementos amostrais pesquisados no mercado imobiliário e considerados para efeitos de cálculos 28 dados, sendo 15 dados ofertados e 14 dados efetivamente transacionados, tais informações foram obtidas no período de 04 meses.

Flávio Ferreira de Lira
Engenheiro Civil
CREA 160064414-7

CÂMARA MUNICIPAL DE CABEDELO – ESTADO DA PARAÍBA

PROCURADORIA GERAL
PÁGINA Nº 70

Tal pesquisa aconteceu em bairros do Bessa e Intermares, que são bairros contíguos e de características assemelhadas, sem exercício de qualquer influência externa, de forma que os dados são equipotenciais em relação ao mercado imobiliário de imóveis residenciais, atendendo o que recomenda a NBR 14653-2.

O modelo é composto por: 01 (uma) variável dependente e 05 (cinco) variáveis independentes.
Nos anexos, apresentamos a base amostral coletada, identificadas e analisada segundo diversas variáveis de influência. As variáveis utilizadas no estudo foram:

Informações Complementares:

- Número de variáveis: 07
- Número de variáveis consideradas: 06
- Número de dados: 29
- Número de dados considerados: 28

Variáveis:

EVENTO - Variável dicotômica, que expressa o tipo de negociação do evento realizado no imóvel coletado, sendo Oferta de Mercado = 2 e Transação efetuada = 1.

DATA DO EVENTO - Variável qualitativa, que expressa à contemporaneidade do evento de transação ou oferta do imóvel pesquisado, adotando-se os seguintes valores: 1 para Novembro/2016 seguindo em ordem crescente até Fevereiro/2017 que recebeu o código 4.

TESTADA - Variável quantitativa, que especifica a relação entre a Testada e a Profundidade do Lote pesquisado.

PÓLO VALORIZANTE - Variável qualitativa, que expressa a intensidade e reflexo da proximidade a pólos valorizantes do mercado imobiliário, ou seja proximidade de Shoppings, Imóveis Comerciais, Equipamentos Públicos, que afetem diretamente, sua utilização, funcionalidade, partido arquitetônico, entre outros fatores.

ÁREA DO TERRENO - Variável quantitativa, que expressa à área do terreno em metros quadrados.

VALOR UNITÁRIO/M² - Variável explicada (dependente) correspondente ao valor por m^2 do terreno, resultante da divisão do valor total do imóvel pela área do mesmo, expresso em unidade monetária (real)/m^2.

Flávio Ferreira de Lira
Engenheiro Civil
CREA 160064414-7

PROCURADORIA GERAL
PÁGINA Nº 15

PROCURADORIA GERAL
FOLHA Nº 71

PREFEITURA MUNICIPAL DE
CABEDELO

Equação de Regressão:

Valor Unitário = e^(+5,093143929+0,110226713 * Evento+0,1674173663 * Data do Evento+0,3037653505 * Testada+0,2855989272 * Polo Valorizante + 95,41361194 / Área do Terreno)

COEFICIENTE DE CORRELAÇÃO

O Coeficiente de Correlação informa a dependência linear entre a variável dependente (Valor Unitário/m²) e as variáveis independentes (Evento, Data do Evento, Testada, Pólo Valorizante, Área do Terreno), sendo caracterizada como uma importante medida estatística na análise do modelo. Quando este resultado zera, diz-se que a correlação é nula, e quando o mesmo atinge 1, temos uma correlação perfeita, ou seja as variáveis independentes estão explicando o preço, o que é ideal. O modelo apresentou um coeficiente de correlação de 0,9871784 significando dizer que estatisticamente temos uma correlação forte, concluindo-se assim que as variáveis adotadas explicam o Valor Unitário/m².

COEFICIENTE DE DETERMINAÇÃO

O Coeficiente de Determinação indica a proporção da variação de Y que é "explicada" pela equação de regressão. O modelo responde estatisticamente por 97,45 % da formação do valor do imóvel para região pesquisada, sendo que 2,55 % podem ser atribuídos a outras variáveis, imprecisões, vícios de informações, bem como perturbação aleatória, assim podemos afirmar que as variáveis adotadas explicam estatisticamente em 97,45 % os preços praticados no mercado.

ANÁLISE DA VARIÂNCIA

Testada a hipótese nula de não representatividade do modelo à explicação do fenômeno, foi à mesma rejeitada ao nível de significância de 1% tendo em vista que a estatística "F" tabelado com resultado de 3,75 obtido a um nível de significância de 1%, para 5 graus de liberdade no numerador e 28 graus de liberdade no denominador é inferior ao ponto crítico distribuição "F" de Snedecor obtido pelo modelo de 168,29, ao nível de confiança de 99%.

ALEATORIEDADE DOS RESIDUOS

Os resíduos do modelo apresentam-se de forma aleatória, quando plotados no gráfico resíduos versus valores ajustados, o que nos leva a concluir que não há violação dos pressupostos básicos, no que diz respeito à homocedasticidade e independência.

Flávio Ferreira de Lira
Engenheiro Civil
CREA 160064414-7

PROCURADORIA GERAL
PÁGINA Nº 16

CÂMARA MUNICIPAL DE CABEDELO
ESTADO DA PARAÍBA

CABEDELO

Quanto à correlação, constatamos que a correlação com influência apresentou-se alta, contudo foram feitos testes de validação (efetuando-se diversas simulações, para as diversas situações da amostra) e não constatamos nenhum valor discrepante, que estivessem fora dos dados amostrais.

TESTE DE HIPOTESES NULAS DE REGRESSORES

Foram rejeitadas as hipóteses que estimadores dos parâmetros não seriam representativos com níveis de significância abaixo de 2%, para todas as variáveis do modelo.

Equação

Variável	Transf.	t(b)	Sig (%)
Evento	x	4.72	0.01
Data do Evento	x	9.95	0.01
Testada	x	2.80	1.04
Polo Valorizante	x	16.96	0.01
Área do Terreno	1/x	4.76	0.01
Valor Unitário	ln(y)	32.75	0.01

NORMALIDADE DOS RESIDUOS

Verificou-se que 82% dos resíduos padronizados encontram-se no intervalo [-1,1], 92% [-1,64,1,64] e 92% [-1,96,1,96], o que indica indícios a favor da distribuição normal para os erros aleatórios do modelo, apesar de não encontrar-se totalmente dentro dos parâmetros da normalidade.

EXAME DE MULTICOLINEARIDADE

Testou-se a existência de multicolinearidade entre as diversas variáveis independentes, consideradas através da análise das correlações isoladas e com influência, constatando que não foram verificadas ocorrências que interfiram no resultado da avaliação uma vez que as variáveis escolhidas encontram-se representadas no imóvel avaliando.

INTERVALO DE CONFIANÇA

Tendo em vista que a distribuição normal mostrou-se aderente ao modelo, estimou-se um intervalo de confiança ao nível de 80%, utilizando a distribuição de student, através da expressão:

$$I = Y \pm e \times t_{0,90}$$

Y - valor médio do imóvel encontrado pelo modelo.

e - erro amostral.

Flávio Ferreira de Lira
Engenheiro Civil
CREA 160064414-7

PROCURADORIA GERAL
PÁGINA Nº 73

$t_{0,90}$ - abscissa de distribuição "t" de student, tabelado para graus de liberdade.

v - variância do sistema, assim obtém os seguintes valores.

valor mínimo = Y - e

valor máximo = Y + e

O módulo dos valores To dos parâmetros apresentaram-se com um excelente resultado (Tobs > T crítico para 10 % de significância, para todas as variáveis adotadas).

11 DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Com o modelo definido e analisado, procedemos à projeção, através da simulação para determinação do valor do imóvel avaliando utilizando as variáveis do próprio modelo, quais sejam:

Simulação

Dados do imóvel avaliado:

Evento = 1
Data do Evento = 4
Testada = 0,64
Polo Valorizante = 1,00
Área do Terreno = 1.294,65

Valores da Moda para 80 % de confiança

- Valor/m2 Médio: 588,59
- Valor/m2 Mínimo: 616,05
- Valor/m2 Máximo: 644,79

12 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Para encontrarmos o valor do Terreno, onde utilizamos o modelo de regressão linear, desenvolvemos o trabalho procurando atingir o maior grau de fundamentação e precisão possível. Daí observamos conforme descriminações abaixo, que os requisitos exigidos pela **NBR-14653-2**, foram atendidos no que diz respeito ao grau de fundamentação I e grau de precisão III. Por ter havido necessidade de extrapolação quando da projeção de valores do imóvel, estabelecemos que o Laudo alcançou Grau de Fundamentação I e Grau de Precisão I.

Flávio Ferreira de Lira
Engenheiro Civil
CREA 160064414-7

PROCURADORIA GERAL
PÁGINA Nº 18

CÂMARA MUNICIPAL DE CABEDELO – ESTADO DA PARAÍBA
PROCURADORIA GERAL
PÁGINA Nº 74

CABEDELO

Graus de fundamentação

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	3		
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados		2	
3	Identificação dos dados de mercado			1
4	Extrapolação			1
5	Nível de significância α (□□somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	3		
6	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados	3		
Total pontuação atingida: 13		**Itens obrigatórios atingidos: 2, 4, 5 e 6**		

Grau de precisão

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	3		

13 CONCLUSÃO

Em função dos resultados acima e do estudo apresentado, podemos estabelecer que o valor a ser adotado para o Terreno deverá ser o valor médio de **R$ 800.000,00 (Oitocentos mil reais)**.

14 ENCERRAMENTO

Este trabalho foi elaborado em 08 (oito) páginas em seu corpo principal, mais os anexos comprobatórios.

João Pessoa/PB, 23 de março de 2017

FLÁVIO FERREIRA DE LIRA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 1600644147
CPF.: 951.279.334-20 – MAT.: 06.802-1

PROCURADORIA GERAL
PÁGINA Nº 19

CÂMARA MUNICIPAL DE CABEDELO – ESTADO DA PARAÍBA

PROCURADORIA GERAL
FOLHA Nº 97

2º VIA

ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CABEDELO
PROCURADORIA GERAL

Ofício nº 1224/2017 -PGR Cabedelo, 16 de outubro de 2017.

Ao Senhor
RODRIGO MARTINEZ M. DE LIMA
Secretário de Habitação
Prefeitura Municipal de Cabedelo/PB

Assunto: Informações a respeito da necessidade de Compensação de área desafetada

Senhor Secretário,

Tendo em vista a **Lei nº 1.838** de 27 de julho de 2017 que desafetou a **Área Pública 01**, localizada no Loteamento Intermares, neste Município, com área total de 1.294,65m² e autorizou a Doação com Encargos da referida área pública à Empresa **A2 ENGENHARIA E INCORPORAÇÃO LTDA**, informo que diante da desafetação de área destinada para equipamentos comunitários, **outra área equivalente deverá ser indicada como hábil a COMPENSAR a perda de destinação** fixada para aquela parcela do Loteamento, em respeito a proporção prevista no art. 4º da Lei Federal 6.766/99.

Atenciosamente,

MARCUS TÚLIO MACEDO DE LIMA CAMPOS
PROCURADOR-GERAL

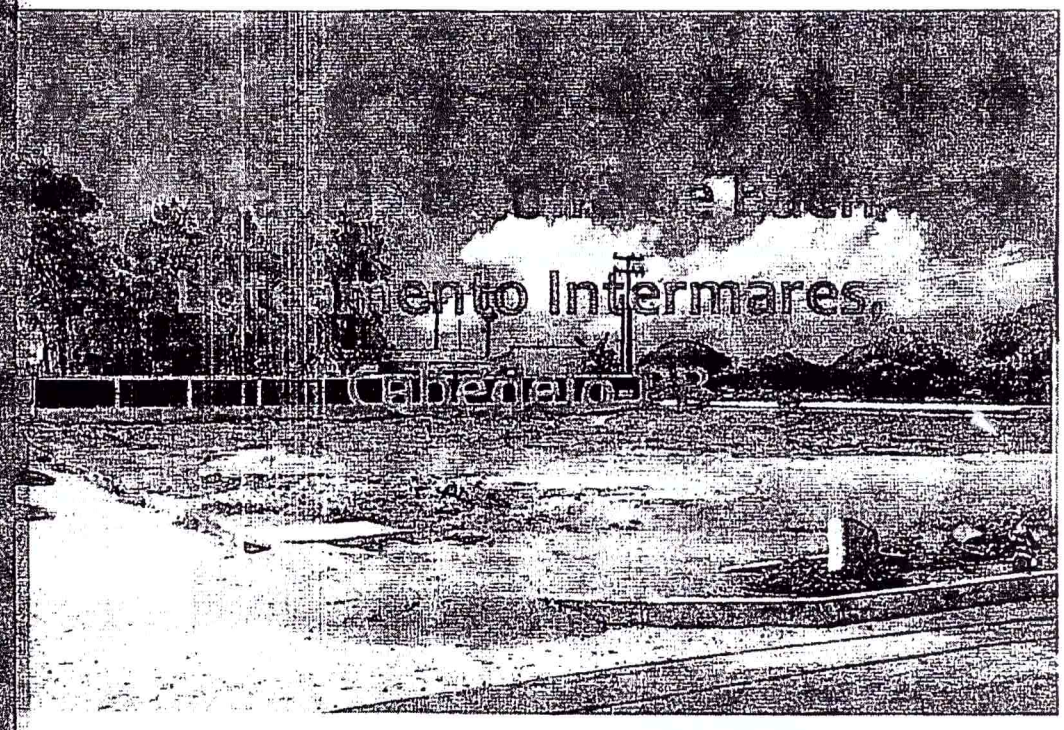
Prof. Municipal de Cabedelo
SEHAB - Sec. de Habitação
Recebido em 16/10/17
Hora 11:51 hs
Ass JAILSON A. OLIVEIRA

PROCURADORIA GERAL
Rua João Pires de Figueiredo, 255 - Cabedelo - Paraíba
CEP 58100-255 | Fone: (83) 3250-3227
E-mail: procuradoria@cabedelo.pb.gov.br

DCA PROCURADORIA GERAL
FOLHA Nº 199

CÂMARA MUNICIPAL DE CABEDELO
ESTADO DA PARAÍBA
PROCURADORIA GERAL
FOLHA Nº 99

LAUDO DE AVALIAÇÃO



Avaliar
consultoria

Fevereiro - 2019

PROCURADORIA GERAL
FOLHAS: 100

Avaliar
consultoria

FICHA RESUMO

FINALIDADE: Determinar o valor de mercado do lote, considerando o valor histórico do ano de 2017, de modo a subsidiar a Procuradoria Geral do Município de Cabedelo em ação judicial

OBJETIVO: Determinar o valor de mercado considerando uma situação paradigma da área como se fosse um lote comum, diferenciando de uma área verde ou de equipamento comunitário.

OBJETO: O presente laudo visa avaliar um lote com frente para a avenida Oceano Índico, esquina com as ruas Golfo de Éden e Mar das Arábias, no Bairro de Intermares, Cabedelo-PB, com latitude de 7º 2' 9,81" e longitude de 34º 50' 19,18".

ENDEREÇO: Av. Oceano Índico, Intermares..

CIDADE: Cabedelo **UF:** Paraíba

PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL: Prefeitura Municipal de Cabedelo.

ÁREA CONSTRUÍDA: 0,00 m²

COTA DO TERRENO: 1.294,65 m²

RESULTADOS DA AVALIAÇÃO:

Valor de Mercado:
R$ 1.100,000,00 (um milhão e cem mil reais).

LIQUIDEZ: Baixa

METODOLOGIA: Método comparativo direto de dados de mercado

TRATAMENTO DOS DADOS: Estatística inferencial (Regressão Linear Múltipla)

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

Grau de fundamentação: Grau III
Grau de precisão: Grau III

INFORMAÇÕES RELEVANTES:
O imóvel foi avaliado considerando uma situação paradigma, tratando o lote como área comercializável, em condições semelhantes a um lote comum.

João Pessoa, 14 de fevereiro de 2018

Avaliar Consultoria Ltda
Marcelo Cavalcanti de Albuquerque
CGC 02.384.186/0001-55
CREA. 4.315-D/PB

1.0 SOLICITANTE: Prefeitura Municipal de Cabedelo.

2.0 PROPRIETÁRIO: Prefeitura Municipal de Cabedelo

3.0 FINALIDADE DO LAUDO:

Determinar o valor de mercado do lote, considerando o valor histórico do ano de 2017, de modo a subsidiar a Procuradoria Geral do Município de Cabedelo em ação judicial.

4.0 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

Determinar o valor de mercado considerando uma situação paradigma da área como se fosse um lote comum, diferenciando de uma área verde ou de equipamento comunitário.

5.0 PRESSUPOSTOS, RESALVAS E FATORES LIMITANTES:

O imóvel em estudo está inserido em uma área de expansão urbana. O presente laudo segue os seguintes pressupostos:

5.1 Veracidade das informações coletadas no mercado para elaboração do modelo estatístico;

5.2 Não foram examinadas as condições dominiais do imóvel;

5.3 Não foram examinados eventuais passivos ambientais sobre o imóvel;

5.4 Não foram verificadas as dimensões do lote;

5.5 O valor apontado o laudo está baseado em uma situação paradigma, considerando a área avalianda como um lote comum, passível de comercialização.

6.0 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:

6.1 IDENTIFICAÇÃO: O presente laudo visa avaliar um lote localizado em zona urbana, com frente para a avenida Oceano Índico, esquina com as ruas Golfo de Éden e Mar das Arábias, no Bairro de Intermares, Cabedelo-PB, com latitude de 7º 2' 9,81" e longitude de 34º 50' 19,18".

VISTORIA: Vistoria realizada em 24 de janeiro de 2019.

6.1.1 – Região:

6.1.1.1 – Aspectos Físicos e Sócio-econômico:

A região onde está inserido o imóvel é uma área urbana, consolidada, com franca intensidade na construção de edifícios residenciais/comerciais.

O solo superficial da região se apresenta com características arenosa, aparentemente estável em sua superfície, com topografia plana.

6.1.1.2 - Infraestrutura:

A região é servida por energia em alta e baixa tensões, rede de distribuição de água, esgotamento sanitário, telefonia móvel e fixa, iluminação pública e transporte coletivo, pavimentação e drenagem de águas pluviais.

6.1.1.3 - Equipamentos comunitários:

A região é servida por instituições de ensino, postos de saúde e creches.

6.1.1.4 - Uso e Ocupação do Solo:

Predominantemente a região é ocupada por edificações multifamiliares.

6.1.2 - Imóvel:

6.1.2.1 Tipo do Imóvel:

Trata-se da avaliação de lote em Intermares Cabedelo, PB, medindo 14,00 m de frente mais dois raios de concordância de 5,00 m e outro de 7,00 m, para Av. Oceano Índico perfazendo um total de 26,00 m, 31,54 m nos fundos com área remanescente da

CÂMARA MUNICIPAL DE CABEDELO
ESTADO DA PARAÍBA
PROCURADORIA GERAL
FOLHA Nº 103

quadra, lado direito com 40,00 m mais um raio de concordância de 5,00 m, perfazendo um total de 45,00 m, para a Rua Golfo de Éden, e lado esquerdo com 38,34 mais um raio de concordância de 7,00 m, num total de 45,34 m para a Rua Mar das Arábias, com área total de 1.294,65 m², cuja matrícula no cartório de registro de imóveis é 19.374.

6.1.2.2 Ocupante:

O lote está desocupado, entretanto está em processo de fechamento com a colocação de um tapume.

6.1.2.3 – Aspectos Físicos:

Não foram observadas construções no lote.

6.1.2.4 - Infraestrutura:

O imóvel é servido por energia em alta e baixa tensões, rede de distribuição de água, esgotamento sanitário, telefonia móvel e fixa, iluminação pública e transporte coletivo, pavimentação e drenagem de águas pluviais.

6.1.2.5 - Equipamentos comunitários:

A área próxima ao imóvel é servida por instituições de ensino, posto de saúde, creche, supermercados, agência bancária, etc...

6.1.2.6 - Uso e Ocupação do Solo:

Trata-se de uma área predominantemente voltada para residência/comércio.

6.1.2.7 – Características das Edificações:

6.1.2.7.1 – Aspectos Físicos:

O lote não possui edificações.

6.1.2.7.2 - Ambientais:

Não foram analisadas a existência da passivos ambientais.

6.1.2.8 – Documentação apresentada:

Foi apresentada uma Certidão de Inteiro Teor da Matrícula 19.374 emitida pelo Cartório Figueiredo Dornelas Serviços Notarial e Registral da Comarca de Cabedelo com data de emissão de 26 de abril de 2017.

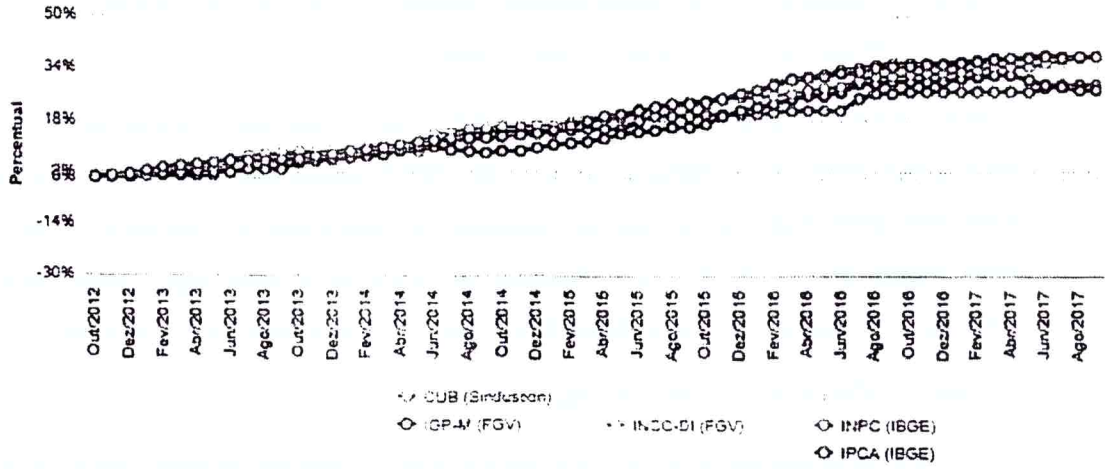
7.0 DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

O mercado imobiliário no Brasil em 2017, e, consequentemente, o mercado local, sofreu com a conjuntura que passou o país. Agravada por uma das maiores crises política e econômica/financeira, trazendo grande incerteza na cadeia produtiva, que é o principal elo para alavancar o desenvolvimento da nação. Tivemos um ano de 2015 uma queda significativa no PIB, que se se manteve em patamar semelhante no ano de 2016. Para o ano de 2017, a previsão era de crescimento próximo a 0,5%. Paralelamente, o país passou naquela época por um período com tendências de aumento da inflação, que se estabilizou mais adiante. Houve uma queda das taxas de juros, que pode se mostrou como um possível indicador para a volta do crescimento, fato que não se confirmou ao final do ano. Apesar dos esforços do governo federal, a taxa de desempregados no mês de março de 2017 chegou a 13,2 %, um recorde para a série histórica da Pesquisa Nacional de Amostra de Domicílios (PNAD) realizada pelo IBGE, atingindo a quantidade de 13,5 milhões de desempregados.

CÂMARA MUNICIPAL DE CABEDELO
ESTADO DA PARAÍBA

Avaliar
consultoria

Gráfico de índices



O Gráfico acima mostra a variação do IGP-M, CUB, INPC, IPCA e INCC-DI, acumulados no período de 5 anos, ou seja, de outubro/12 até agosto/17, onde podemos observar a elevação dos índices que medem a inflação direta aos consumidores tendo o INCC e o CUB com percentuais pouco abaixo dos demais indicadores, nos últimos dois anos, provavelmente pelo reflexo da crise no mercado imobiliário.

Naquele ano houve uma acentuação na crise política que se tornou a cada dia maior e mais profunda, face as denúncias e delações que apareceram de forma sequenciada na imprensa.

Todo esse cenário interferiu de forma significativa no mercado da construção civil, refletindo de maneira análoga no mercado imobiliário do país.

Algumas ações foram tomadas na área econômica, entretanto, não refletiu como uma garantia dos resultados positivos que se esperava. Diante disso, a crise de confiança persistiu ao logo do ano, não havendo grandes investimentos na construção civil.

Com esse cenário, podemos deduzir que, o mercado de imóveis onde se localiza o imóvel avaliando, apresentava-se na época um desempenho aparentemente recessivo (escala – Recessivo, Normal, Aquecido), com uma absorção Demorada

{escala – Rápida (0 a 3 meses), Normal (3 a 12 meses) e Demorada (acima de 12 meses)}, possuindo uma oferta Média (escala – Alta, média e baixa) e um nível de demanda Baixo (escala – Alto, médio e baixo).

Dada estas informações do cenário de mercado imobiliário brasileiro, especificamente o paraibano no ano de 2017, podemos concluir que a absorção pelo mercado local do imóvel em estudo, se daria em um período Demorado, ou seja, acima de 12 meses, classificando-se como uma demanda "Demorada", o que implica, em um imóvel de liquidez Baixa, face a conjuntura daquele momento.

8.0 METODOLOGIA E PROCEDIMENTOS:

O imóvel avaliando encontra-se dentro das condições exigidas pela NBR 14.653 partes 1 e 2 da ABNT, portanto, utilizamos o método comparativo direto de dados de mercado, conforme prevê o item 8.2.1 da referida Norma técnica.

9.0 TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS:

A determinação do valor de mercado das unidades requereu uma pesquisa em imóveis semelhantes, tipo lotes em diversos bairros de Cabedelo, no período compreendido entre 2016 e 2018. A pesquisa contempla um total de 65 dados pesquisados, observando as características de uso e área de influência do mesmo. Desta forma, obtivemos uma amostragem da população, tratada através de inferência estatística, chegando a um modelo com 7 variáveis independentes, descritas a seguir:

9.1 - Variáveis utilizadas (regressores):

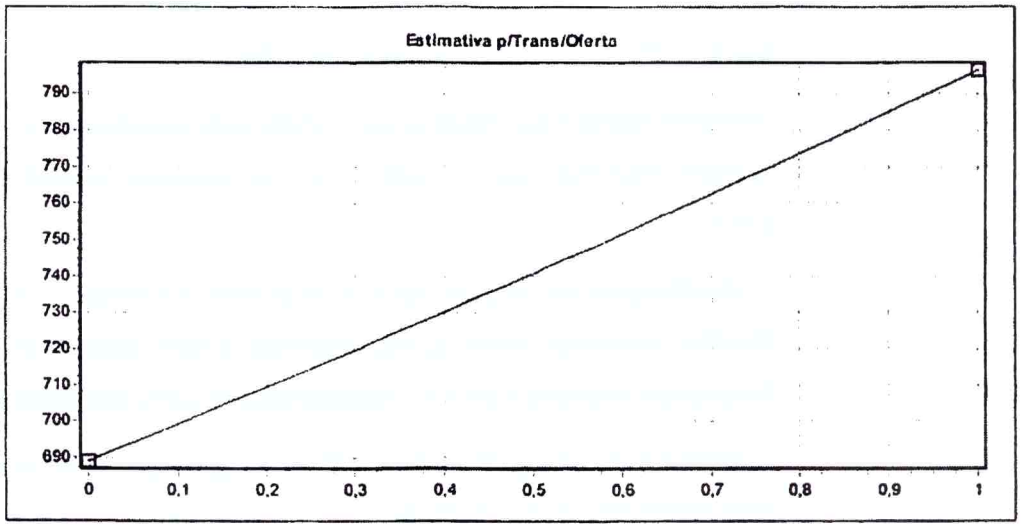
Após análise do mercado para o tipo de imóvel, entendemos que as variáveis descritas a seguir são as que mais influenciam na determinação do valor final do imóvel.

9.1.1 – Transação/Oferta (X1):

Variável dicotômica informa se o dado se refere a uma oferta, quando assume valor 1, ou uma transação assumindo valor 0.

A distribuição da frequência é a seguinte: 7 dados referente à Transação, portanto, valor 0, equivalendo a 11% dos dados e 58 dados de oferta (valor 1) representando 89% dos dados do modelo.

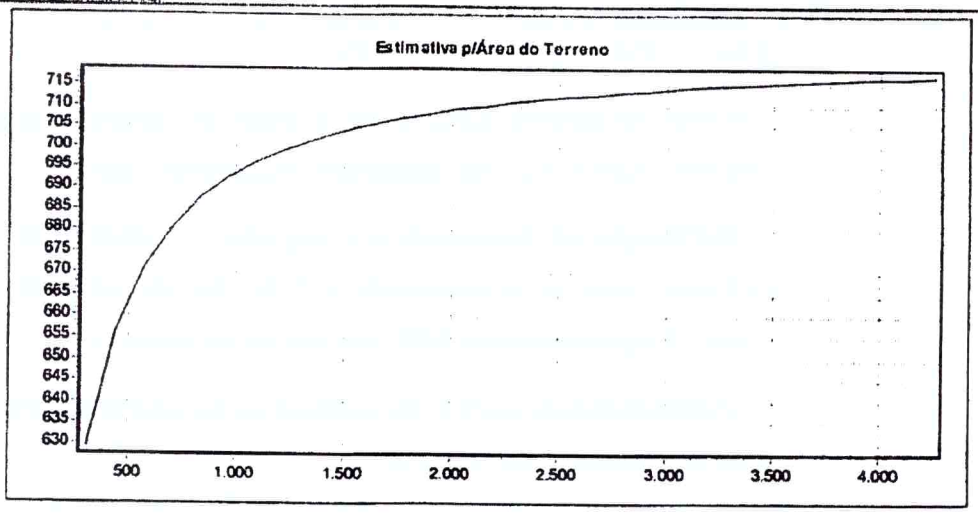
O comportamento gráfico da variável se apresentou da forma abaixo, com uma elasticidade de 15,56 %



9.1.2 – Área do Terreno (X2):

Variável quantitativa que expressa a área do terreno em metros quadrados.

Abaixo está a apresentação gráfica do comportamento da variável, observando-se a elasticidade de 1,57 %.

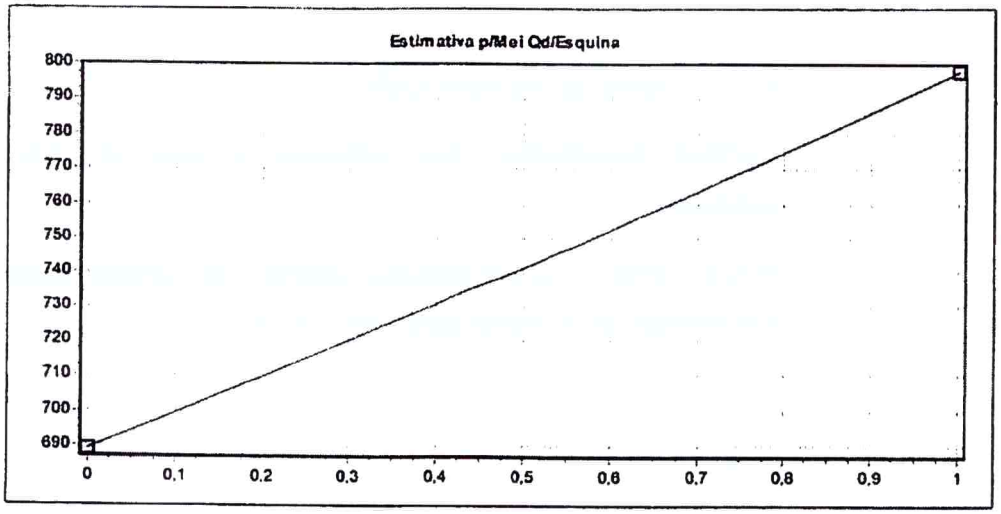


9.1.3 – Meio de Quadra/Esquina (X3):

Variável dicotômica informa se o dado está localizado no meio da quadra, quando assume valor 0 (zero), ou na esquina, quando assume valor 1 (um).

A distribuição da frequência é a seguinte: 52 dados referente à Meio de Quadra, portanto, valor 0, equivalendo a 80% dos dados e 13 dados de terreno de esquina (valor 1) representando 20% dos dados do modelo.

O comportamento gráfico da variável se apresentou da forma abaixo, com uma elasticidade de 15,76 %.

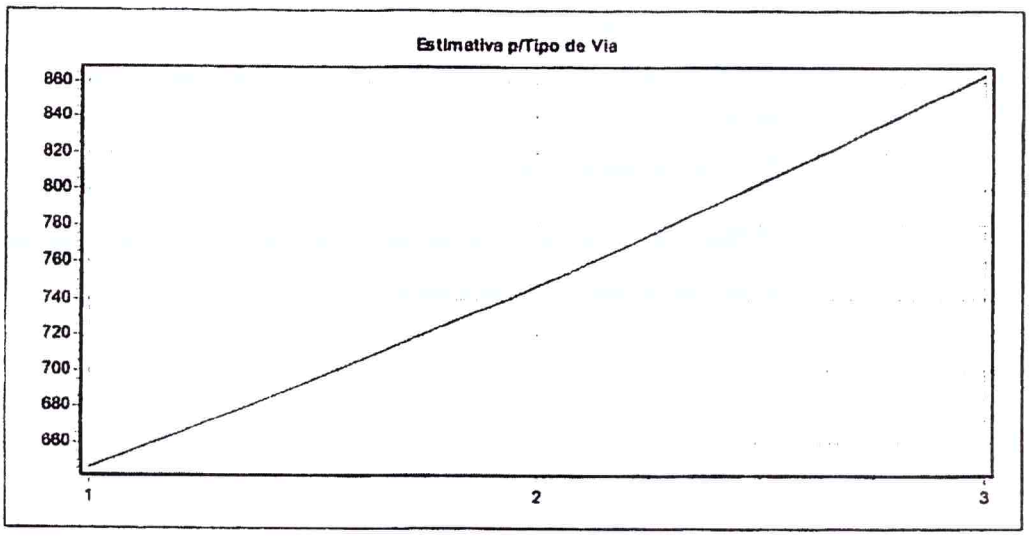


9.1.4 – Tipo de Via (X4):

Variável qualitativa tipo código alocado que informa o tipo de via em que se localiza o lote. Assume valor 1 quando localizado em via local, 2 quando em via secundária e 3 quando sua localização for em via principal.

A distribuição da frequência é a seguinte: 47 dados referente à via local, portanto, valor 1, equivalendo a 72% dos dados, e 7 dados em via secundária (valor 2) representando 11% dos dados do modelo e 11 elementos localizados em via principal (valor 3), representando 17% dos dados.

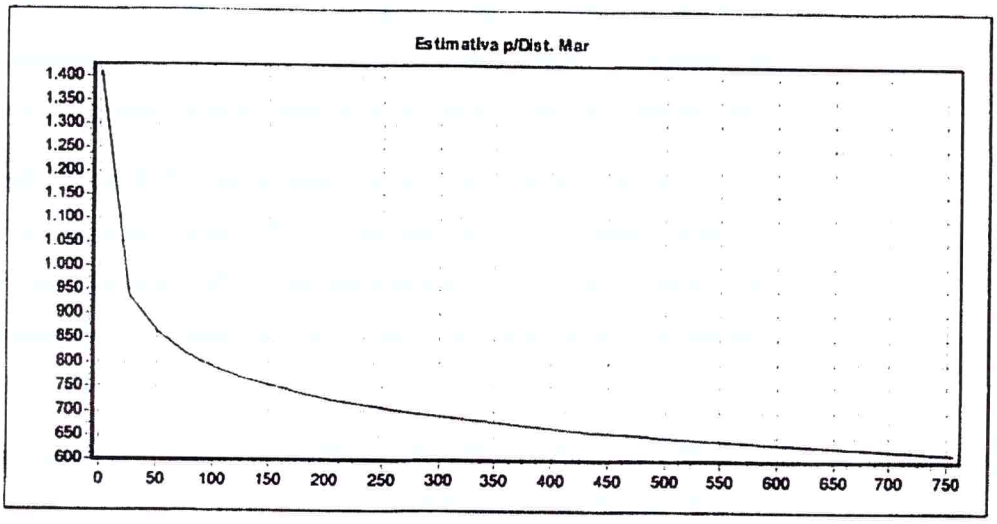
O comportamento gráfico da variável se apresentou da forma abaixo, com uma elasticidade de 2,96 %.



9.1.5 – Distância ao Mar (X5):

Variável quantitativa que expressa a distância ao mar em metros linear, destacando que os imóveis localizados a beira mar convencionamos com a distância de 1 metro de maneira a dar mais alternativas de transformação da variável no modelo estatístico.

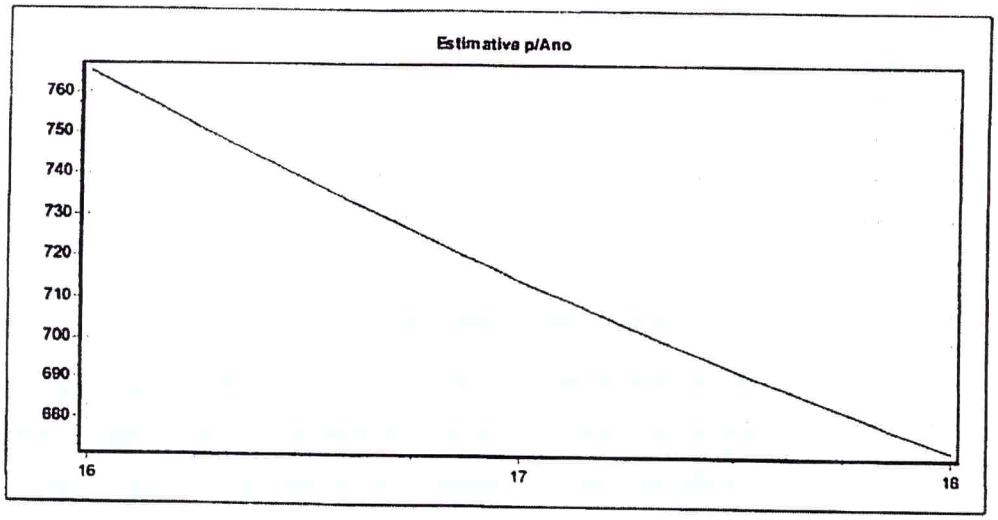
Abaixo está a apresentação gráfica do comportamento da variável, observando-se a elasticidade de -2,75 %.



9.1.6 Ano: (X6):

Variável quantitativa que informa o ano em que ocorreu o fato, assumindo valor 16 para os eventos ocorridos no ano de 2016, 17 para o ano de 2017 e 18 para o ano de 2018.

Abaixo está a apresentação gráfica do comportamento da variável, observando-se a elasticidade de -1,18 %.



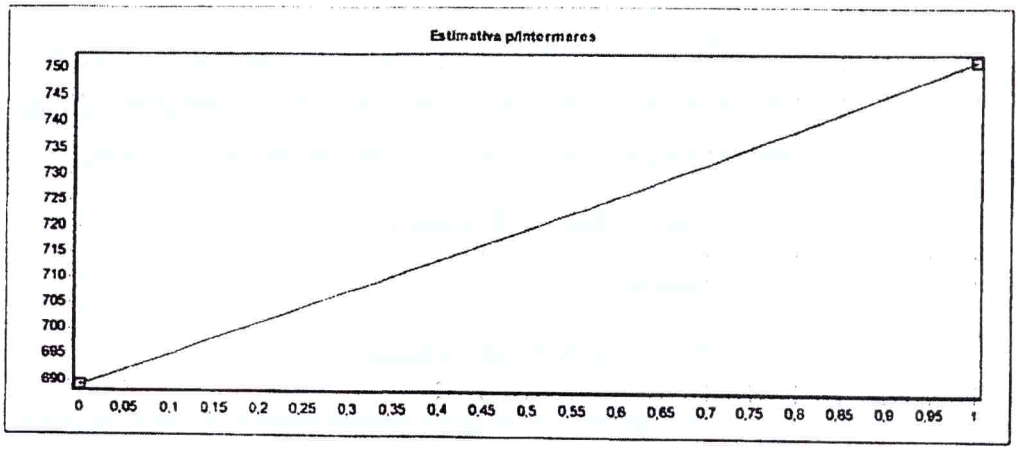
Avaliar consultoria

9.1.7 Intermares: (X7):

Variável dicotômica que informa se o lote está localizado nos bairros de Intermares ou Bela Vista, quando assume valor 1 (um) e valor 0 (zero) quando localizado nos bairros de Areia Dourada, Camboinha, Poço e Ponta de Campina.

A distribuição da frequência é a seguinte: 28 dados referente a outros Bairros portanto, valor 0, equivalendo a 43% dos dados e 37 dados de terreno localizados em Intermares (valor 1) representando 57% dos dados do modelo.

Abaixo está a apresentação gráfica do comportamento da variável, observando-se a elasticidade de 9,05 %.



9.2 Variável dependente:

A variável dependente explica a variação do valor unitário, expresso em R$ por m² da do lote, em função das variáveis descritas anteriormente no item 9.1 deste laudo.

9.3 Equação:

Identificamos o modelo matemático entre os dados observados, utilizando o processo de inferência estatística, obtendo-se uma estimativa utilizando a moda não tendenciosa dos parâmetros, conforme a seguir:

***VI Unitário** = +409.6632348 * e^(+0.1446267305 * Trans/Oferta) * e^(-43.74658479 / Área do Terreno) * e^(+0.1463912924 * Mei Qd/Esquina) * e^(+0.1458285162 * Tipo de Via) * e^(-0.1252912568 * ln (Dist. Mar) * e^(+18.59797418 / Ano) * e^(+0.0866153226 * Intermares)*

9.4 Resultados do modelo:

Está anexo a este laudo, os resultados do modelo segundo o sistema SISDEA. Os resultados do sistema $\mathcal{R}$ está analisado dentro do corpo do laudo.

9.4.1 Análise do Modelo:

9.4.1.1 Teste RESET:

O teste de erro de especificação da regressão - RESET foi desenvolvido por Ramsey em 1969. Ele tem como principal função detectar a má especificação da forma funcional. Neste teste analisamos duas hipóteses:

H_0 : O modelo é linear,

contra

H_1 : o modelo não é linear.

A Hipótese nula será aceita caso o P-valor do teste seja superior a 5,0%. O valor apresentado, calculado através do sistema R, foi de 24,15%, superior ao ponto crítico, logo podemos aceitar a hipótese nula. Desta forma, por esse resultado, podemos aceitar que o modelo é linear.

9.4.1.2 - Coeficiente de Correlação:

O Coeficiente de Correlação informa a dependência linear entre a variável explicada (Y) e explicativa (Xi), caracterizando uma importante medida estatística na análise do modelo. Quando este resultado zera, diz-se que a correlação é nula, e quando o mesmo

atinge 1, temos uma correlação perfeita, que é a ideal. O modelo apresentou um Coeficiente de Correlação de 0,9595, significando dizer que temos uma forte Correlação.

9.4.1.3 - Coeficiente de Determinação:

O Coeficiente de Determinação indica a proporção da variação de Y que é "explicada" pela regressão. Neste modelo, o Coeficiente de Determinação foi de 92,06%, restando 7,94 % que são atribuídos a outras variáveis, imprecisões, vícios de informações, bem como perturbações aleatórias.

9.4.1.4 - Análise da Variância:

A Estatística Fc, desenvolvida por Fischer/Snedecor, neste modelo possui valor de 45,74. A Norma prevê que sejam testadas as hipóteses:

> Ho : Os coeficientes angulares da equação são simultaneamente iguais a zero, ou seja, as variáveis usadas no modelo não ajudam a explicar a variável dependente "y";
>
> contra
>
> H_1 : nem todos os coeficientes angulares são simultaneamente iguais a zero.

Considerando um nível de significância de 1%, para 8 graus de liberdade do numerador e 57 graus de liberdade no denominador, temos por tabela um F_{α} de 2,8455. Como o $F_{calculado}$ é superior ao $F_{crítico}$, existem evidências para rejeitamos a hipótese nula, logo as variáveis utilizadas são importantes para determinar o valor de "y".

9.4.1.5 - Análise dos Resíduos:

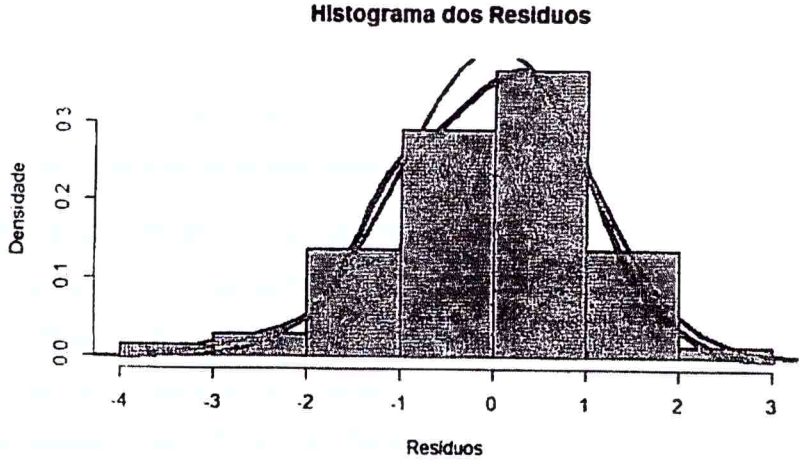
9.4.1.5.1 – Normalidade dos Resíduos;

9.4.1.5.1.1 – Análise Gráfica - Histograma;

As frequências dos resíduos de uma distribuição normal possuem uma percentagem de 68% no intervalo de -1,00 a + 1,00 desvios padrão, de 90 % no intervalo de -1,64 a + 1,64 desvios padrão e 95% no intervalo de -1,96 a + 1,96 desvios padrão. O modelo em estudo apresentou as porcentagens de frequência de 69, 92 e 96% para os intervalos acima. Logo observamos que as frequências dos resíduos do modelo estão próximas da distribuição normal.

Essa frequência também pode ser vista através do histograma da frequência dos resíduos do modelo, comparado com a densidade da curva de distribuição normal.

No gráfico abaixo, se pode observar a frequência dos resíduos em seus intervalos, bem como a densidade dos resíduos da distribuição normal (em vermelho) e a densidade dos resíduos do modelo em estudo (verde).



Pelo gráfico apresentado, podemos observar que a densidade dos resíduos do modelo possui uma proximidade

Avaliar consultoria

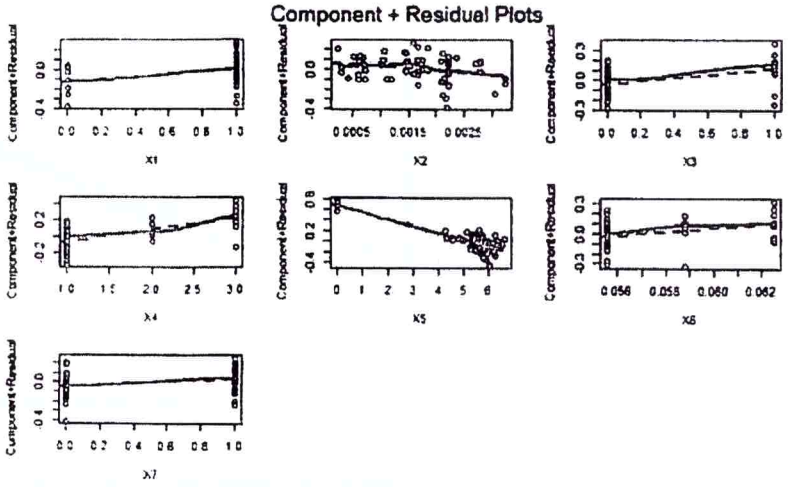
elevada com relação a curva normal, aumentando as possibilidades da normalidade dos resíduos.

9.4.1.5.1.2 – Análise Gráfica – Probabilidade Normal;

O gráfico de probabilidade normal compara a distribuição cumulativa de uma distribuição normal com a distribuição cumulativa de valores de dados reais.

A distribuição normal forma uma reta diagonal e os dados do gráfico são comparados com essa diagonal. Se uma distribuição é normal, a linha que representa a distribuição real dos dados segue muito próxima à diagonal.

Assim, os gráficos abaixo, representam a distribuição univariada de cada uma das variáveis utilizadas no modelo

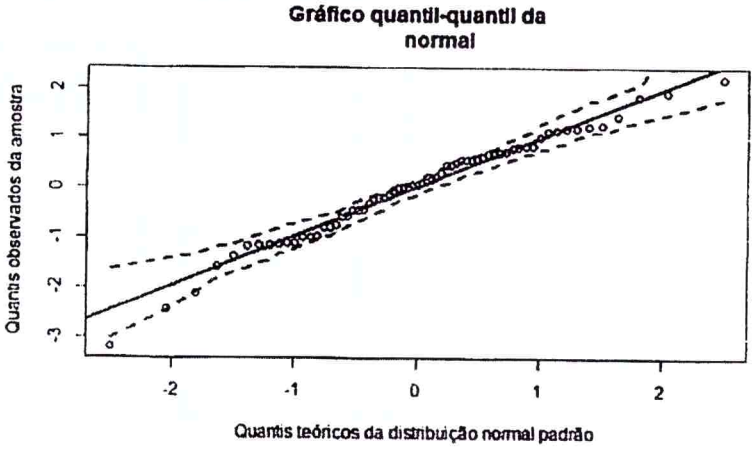


Podemos observar no gráfico acima, que as variáveis apresentam suas linhas de distribuição cumulativa muito próxima da distribuição normal, representando um forte indicativo para que a distribuição dos resíduos do modelo é normal.

9.4.1.5.1.3 – Análise Gráfica – Quantil-Quantil;

O gráfico Quantil-Quantil – (Q-Q) é um gráfico de probabilidades. É usado para comparar duas distribuições de probabilidade, traçando seus quantis uns contra os outros. Assim, temos a reta que representa a plotagem dos pontos de uma distribuição normal contra outra distribuição normal. Os pontos representam a plotagem das coordenadas (x,y) sendo x referente a distribuição normal e y a distribuição dos resíduos do modelo.

Desta forma, quanto mais os pontos estiverem aderentes a reta, temos que a distribuição dos resíduos obedece a distribuição normal. A linha pontilhada representa o coeficiente de confiança de 80%.



Podemos observar no gráfico que os pontos possuem uma boa aderência a reta, podendo aceitar que a distribuição dos resíduos do modelo segue a distribuição normal.

9.4.1.5.1.4 – Testes de Hipóteses;

Outra forma de analisar a Normalidade dos resíduos do modelo é a realização de testes para que sejam analisadas

CÂMARA MUNICIPAL DE CABEDELO
ESTADO DA PARAÍBA
PROCURADORIA GERAL
FOLHA Nº 127

as hipóteses. Dentre eles estão os testes de Kolmogorov-Smirnov, o teste de Lilliefors, o de Cramer-von Mises, o teste de Shapiro-Wilk, o de Shapiro-Francia, Anderson-Darling e Jarque-Bera.

Para todos os testes se deve obedecer a seguinte análise de hipótese:

Tem-se a seguinte situação:

Ho : Os resíduos do modelo possuem uma distribuição Normal,

contra

H_1 : Os resíduos do modelo NÃO possuem uma distribuição Normal,.

A Hipótese nula será aceita caso o P-valor do teste for superior a 5,0%. Desta forma, os valores apresentados foram os seguintes:

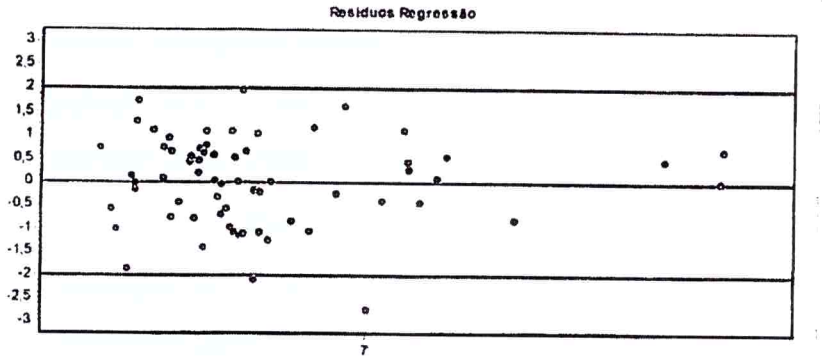
Teste	Estatística	Valor p
Two-sample Kolmogorov-Smirnov	0.83077	0.3636
Lilliefors (Kolmogorov-Smirnov)	0.08789	0.2438
Cramer-von Mises normality test	0.05359	0.4539
Shapiro-Wilk normality test	0.98340	0.5334
Shapiro-Francia normality test	0.98274	0.4225
Anderson-Darling normality test	0.33713	0.4951
Jarque Bera Test	1.70948	0.4254

Todos os testes apresentam o P-value superior a 5,00%, desta forma, devemos aceitar a hipótese nula, logo, com base na evidência amostral, temos razão para aceitar que os resíduos do modelo possuem distribuição normal.

9.4.1.5.2 – Homocedasticidade / Heterocedasticidade;

9.4.1.5.2.1 – Análise Gráfica;

Analisando o gráfico dos resíduos versus valores por m² (abaixo e anexo ao laudo), podemos constatar que não existe correlação entre eles, apresentando-se de forma aleatória, o que nos leva a concluir que não há violação dos resultados básicos, uma vez que o gráfico se apresenta com característica de homocedasticidade.



9.4.1.5.2.2 – Testes de Hipóteses;

A homocedasticidade dos resíduos do modelo pode ser analisada através dos testes de Koenker-Bassett, Goldfeld-Quandt e Bresch-Pagan. De maneira semelhante aos testes de normalidade são admitidas duas hipóteses:

H_0 : O modelo é homocedástico,

contra

H_1 : o modelo é heterocedástico.

A Hipótese nula será aceita caso o P-valor do teste for superior a 5,0%. Desta forma, os valores apresentados foram os seguintes:

Teste	estat	valorp
studentized Breusch-Pagan test	8.103	0.3236
Goldfeld-Quandt test	1.065	0.4397
Breusch-Pagan test	8.285	0.3081

Como o P-value é superior a 5,00% em todos os testes, dever ser aceita a hipótese nula, logo, com base na evidência amostral, não temos razão para negar que o modelo é homocedástico.

9.4.1.5.3 – Multicolinearidade:

Foi realizado o teste da existência de multicolinearidade entre as variáveis independentes, através na análise da matriz de correlações com influência. Na análise não foram encontradas colinearidades entre as variáveis independentes.

9.4.1.6 - Teste de Significância dos Parâmetros:

A significância individual de um parâmetro β_j é medido através do teste ***t*** isolado. A hipótese a ser testada é:

H_o : a variável X_j não é importante no modelo,

contra

H_1 : a variável X_j é importante para explicar o fenômeno em estudo e deve participar do modelo.

O ponto crítico da distribuição ***t*** de Student para o nível de 10 % de significância máxima de 57 graus de liberdade corresponde a:

$t_{(0,95;57)} = 1,6658$

O módulo dos valores T_o dos parâmetros se apresentou com um bom resultado ($T_{OBS} > T_{CRÍTICO}$ para 10% de significância e nível de confiança de 90%).

O módulo dos valores T_o dos parâmetros se apresenta com um bom resultado ($T_{calculado} > T_{CRÍTICO}$ para 10% de significância), como se pode ver na tabela abaixo.

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Trans/Oferta	x	2.65	1.03
Área do Terreno	1/x	-1.93	5.89
Mei Qd/Esquina	x	2.84	0.63
Tipo de Via	x	5.02	0.01
Dist. Mar	ln(x)	-9.90	0.01
Ano	1/x	2.57	1.28
Intermares	x	2.60	1.20

10.0 Utilização da equação para o imóvel avaliando:

Com o modelo definido, caracterizamos o imóvel avaliando dentro das variáveis usadas para definição da equação.

Variáveis	Valores
Trans/Oferta	0,00
Área do Terreno	1.294,65
Mei Qd/Esquina	1,00
Tipo de Via	1,00
Dist. Mar	270,00
Ano	17,00
Intermares	1,00

10.1 Resultado da projeção:

A estimativa foi calculada pela Moda, obtida através da projeção, considerando o nivel de confiança de 80%. Desta forma encontramos o valor de R$ 1.108.968,79 (um milhão, cento e oito mil, novecentos e sessenta e oito reais e setenta e nove centavos) com uma semiamplitude de 9,79% para o valor mínimo e 10,85% para o valor máximo.

11.0 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO QUANTO AO MÉTODO COMPARATIVO

11.1 Grau de fundamentação:

O grau de fundamentação deste laudo está obedecendo ao item 9.2.1 da NBR 14.653-2/2010, que está discriminada segundo tabela abaixo:

Avaliar consultoria

Item	Descrição	Grau	Pontuação
1	Caracterização do imóvel avaliando	II	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	III	3
3	Identificação dos dados de mercado	II	2
4	Extrapolação	III	3
5	Nível de Significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	III	3
6	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados	III	3
Total de pontos			**16**

O enquadramento do laudo quanto à fundamentação para o método comparativo com utilização de inferência estatística, é **Grau III**.

11.2 Grau de precisão:

O grau de precisão da estimativa do valor está amparado no item 9.2.3 da NBR 14.653-2/2010, conforme abaixo:

Item	Descrição	Amplitude do modelo	Grau
1	Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	<=30%	III

Enquadramento final do laudo quanto à precisão: **Grau III.**

12.0 CONCLUSÃO:

Considerando todas as informações contidas neste laudo, conclui-se que o valor de mercado para venda do lote, com frente para a avenida Oceano Índico, esquina com as ruas Golfo de Éden e Mar das Arábias, no Bairro de Intermares, Cabedelo-PB, com coordenadas cartesianas de

latitude de 7º 2' 9,81" e longitude de 34º 50' 19,18", considerando a situação paradigma descrita no laudo, é de R$ 1.100.000,00 (um milhão e cem mil reais).

A data Base deste Laudo é 2017.

João Pessoa, 14 de fevereiro de 2019.

Marcelo A C. Cavalcanti de Albuquerque
Eng. Civil, CREA 160.392.088-9

OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:

Este laudo de avaliação está fundamentado nos seguintes aspectos:

- Coletas de dados junto às empresas imobiliárias, ofertas nos principais classificados de jornais da cidade, transações entre vendedores/compradores;
- Banco de dados disponível pelo profissional responsável pelo laudo;
- Vistoria "in loco" dos dados coletados;
- Documentação apresentada pelos interessados.

As informações colhidas na pesquisa foram checadas, de modo a constatar a confiabilidade das mesmas.

Anexo ao Laudo

- Resultados no SISDEA
- Correlações Isoladas
- Correlações com Influência
- Resíduos
- Distância de Cook
- Projeção
- Dados utilizados no modelo
- Relatório Fotográfico
- Documentação apresentada
- ART

ESTADO DA PARAÍBA
CÂMARA MUNICIPAL DE CABEDELO

CÂMARA MUNICIPAL DE CABEDELO – ESTADO DA PARAÍBA

SECRETARIA LEGISLATIVA
Gabinete da Secretária

C E R T I D Ã O - D I S T R I B U I Ç Ã O

(Projeto de Lei nº 046/2019)
(Do Prefeito Municipal)

Certifico que verificando o que está disponibilizado no acervo do SAPL, bem como, nos arquivos da Secretaria Legislativa até a data de hoje, **não existe outro projeto de lei que possa abarcar conteúdo semelhante (análogo ou conexo) ao da propositura em epígrafe**, nos termos do art. 106, inciso I, do Regimento Interno desta Casa (Resolução nº 1.578/2012).

Certifico ainda, contudo, baseando-se na matéria que foi apresentada, ao verificar o acervo da legislação municipal não foi possível identificar norma vigente com teor idêntico ao da propositura mencionada.

Em, 22/05/2019.

ADOLPHO MARQUES SANTOS
Setor de distribuição/SAPL

Atesto a veracidade da presente certidão.

Em, 22 / 05 / 19

THAYANE BEZERRA FERNANDES
Secretária Legislativa