

MUNICÍPIO DE MURIAÉ

GABINETE DO PREFEITO



LEI Nº 6.694 / 2023

Autoriza o Município de Muriaé a firmar Cessão de Uso de imóvel na forma em que especifica.

O Prefeito Municipal de Muriaé:

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou, e eu, em seu nome sanciono a seguinte lei:

Art. 1º - Fica o Município de Muriaé autorizado a fazer a cessão de uso gratuita de área de 3.326,14m², com a finalidade de implantação de coleta seletiva e outros relacionados à gestão de resíduos sólidos no Município de Muriaé, à sociedade de pessoas, sem finalidade lucrativa própria.

§1º. A delimitação da área a ser cedida, conforme Memorial Descritivo constante do Anexo Único desta Lei, fica situada no Aterro Sanitário Municipal e integra área maior de propriedade do Município de Muriaé.

§2º. A cessão da área descrita no parágrafo anterior ocorrerá, mediante procedimento licitatório, através de termo de cessão de uso de área, no qual constarão as condições estabelecidas.

Art. 2º - Dá-se a Permissão de cessão de Uso do bem imóvel, caracterizado no art. 1º desta lei, a título gratuito, pelo prazo de até 10 (dez) anos, com início a contar da assinatura do contrato administrativo de Cessão de Uso, prorrogável, caso seja de interesse do Permitente, mediante solicitação da Permissionária.

§ 1º - Transcorrido o prazo de que trata o caput deste artigo o imóvel retornará a posse do Município, com posse de todas as benfeitorias realizadas e sem nenhum ônus ao cofre público.

Art. 3º - Fica reservado ao Permitente, a qualquer tempo, a faculdade de retomada do imóvel, por infração de qualquer artigo desta Lei ou de qualquer cláusula do Termo de Cessão de Uso, bem como por interesse público ou conveniência administrativa.

Art. 4º - A entidade cessionária responderá por todos os encargos civis, administrativos e tributários que venham a incidir sobre o imóvel objeto da cessão a que se refere esta Lei.

Art. 5º - Resolve-se a cessão, a qualquer tempo, se a cessionária der ao imóvel destinação diversa da estabelecida nesta Lei ou descumprir cláusula resolutória do ajuste.

Art. 6º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.



MUNICÍPIO DE MURIAÉ

GABINETE DO PREFEITO



MANDO, PORTANTO, a todos as autoridades a quem o conhecimento de execução desta Lei pertencer, que a cumpram e a façam cumprir tão inteiramente como nela se contém.

Muriaé/MG, 05 de julho de 2023

MARCOS
GUARINO
DE
OLIVEIRA:
28285182649

Assinado digitalmente por MARCOS
GUARINO DE OLIVEIRA
28285182649
DN: C=BR, CN=MARCOS GUARINO DE OLIVEIRA, OU=20362311000112, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=RFB e-CPF A3, OU=EM BRANCO, OU=Presencial, CN=MARCOS GUARINO DE OLIVEIRA:28285182649
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização: sua localização de assinatura aqui
Data: 2023.07.05 16:29:17-0300
Foxit PDF Reader Versão: 11.1.0

MARCOS GUARINO DE OLIVEIRA
Prefeito Municipal de Muriaé



Prefeitura Municipal de Muriaé

Estado de Minas Gerais

CNPJ 17.947.581/0001-76

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E MEIO AMBIENTE



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 06/2023

Solicitante: Prefeitura Municipal de Muriaé

Proprietário: Departamento Municipal de Saneamento

Urbano - DEMSUR

Fazenda Cachoeira da Encoberta

Muriaé/MG



Prefeitura Municipal de Muriaé

Estado de Minas Gerais
CNPJ 17.947.581/0001-76

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E MEIO AMBIENTE



ÍNDICE

	Pg.
1 – INTERESSADO:.....	3
2 – OBJETIVO E FINALIDADE:.....	3
3 – PROPRIETÁRIO:	3
4 – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:.....	3
5 - IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	4
6 – METODOLOGIA UTILIZADA	6
7 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO.....	7
8 - TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO	10
9 – RESULTADO DA AVALIAÇÃO.....	10
10 – CONCLUSÃO:.....	10
11 - ANEXOS.....	11

f



Prefeitura Municipal de Muriaé

Estado de Minas Gerais

CNPJ 17.947.581/0001-76

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E MEIO AMBIENTE



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 06/2023

Em atendimento à solicitação da Prefeitura Municipal de Muriaé - MG, delegou-se ao servidor Frederico de Melo Machado, arquiteto e urbanista, inscrito no CAU/MG n. A41537-5 a incumbência de proceder a avaliação do imóvel localizado no Distrito sede de Muriaé, Fazenda Cachoeira da Encoberta, em Muriaé – MG.

1 – INTERESSADO:

Prefeitura Municipal de Muriaé – PMM.

CNPJ: 17.947.581/0001-76

Av. Maestro Sansão, 236 - Centro, Muriaé – MG. CEP.: 36.880-002

2 – OBJETIVO E FINALIDADE:

Determinação do valor de mercado de bem imóvel rural com área de superfície de 195.570,00m² ou 19,5570has, para subsidiar o processo de cessão de imóveis conforme lei municipal 6.694 de 2023, ou seja, ceder parte do imóvel, mais precisamente uma área de 3.326,14m² e suas benfeitorias, um galpão com área construída de 789,50m².

3 – PROPRIETÁRIO:

- Departamento Municipal de Saneamento Urbano - CNPJ: 02.318.396/0001-45;

Imóvel - conforme registro geral de imóveis sob Matrícula 37.001, Livro 2, no Cartório Pacheco de Registro de Imóveis de Muriaé/MG.

4 – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

Recebemos da Prefeitura Municipal de Muriaé/MG, documentação (Certidão de Registro Geral de Imóvel, Levantamento Topográfico) referente ao imóvel localizado no Distrito sede de Muriaé, Fazenda Cachoeira da Encoberta, em Muriaé – MG.

- O presente Laudo atende às especificações e critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14.653 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas;
- O Laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia;
- O avaliador não tem inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste relatório e tampouco dela auferir qualquer vantagem;
- A documentação apresentada pelo proprietário não sofreu nenhuma análise por parte do avaliador, tanto jurídica, como fiscal;
- Não foram efetuadas investigações específicas no que se referem a defeitos em títulos, invasões, hipotecas, superposição de divisas e outros, por não integrarem o objetivo desta avaliação;
- Para efeito desta avaliação, as informações fornecidas por terceiros foram consideradas confiáveis e concedidas de boa-fé;



Prefeitura Municipal de Muriaé

Estado de Minas Gerais
CNPJ 17.947.581/0001-76



SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E MEIO AMBIENTE

- O valor encontrado representa o preço pelo qual o imóvel seria comercializado depois de exposto adequadamente ao Mercado;
- O imóvel foi admitido como livre e desembaraçado de quaisquer impedimentos judiciais ou extra judiciais, que possam vir a influir de algum modo na posse e usufruto imediato do mesmo, na eventualidade deste ser objetos de transação;
- Os valores fornecidos são subentendidos como para pagamento à vista, em data/ano e são considerados sem despesas de corretagem, cartorárias e outras.

5 - IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

5.1- Localização

O imóvel se situa em Muriaé/MG, município integrante da Zona da Mata Leste Mineira, próximo ao perímetro urbano do distrito sede e pertencendo a Macrozona de desenvolvimento Rural.

Distrito de Sede (Muriaé), Fazenda Cachoeira da Encoberta, em Muriaé – MG

Coordenadas: Latitude: -21.093443° S

Longitude: -42.347707° O

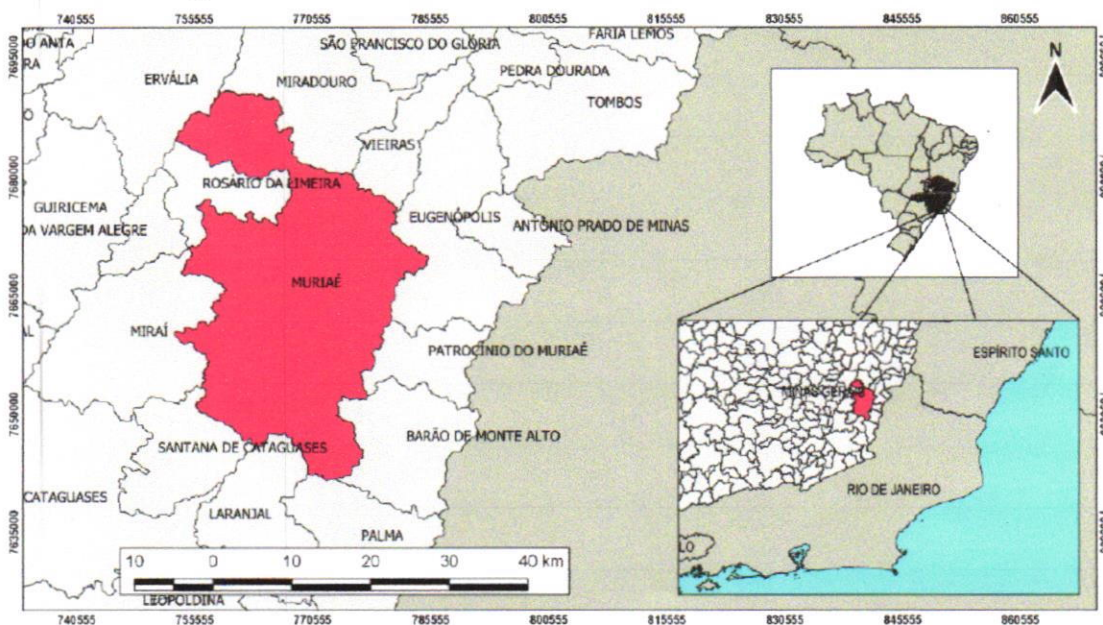


Fig. 1: MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO MUNICÍPIO DE MURIAÉ - Fonte: Geociências – IBGE (2018)

5.2 – Acesso

O acesso ao imóvel partindo da Prefeitura Municipal de Muriaé localizada as margens da Br-356, em 400m acesse a br-356 e vire à direita sentido Campos-RJ, siga pela Br 1,7km, após dirija até seu destino pela estrada para Usina CAT-LEO num percurso de aproximadamente 4,7km.



Prefeitura Municipal de Muriaé

Estado de Minas Gerais
CNPJ 17.947.581/0001-76

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E MEIO AMBIENTE

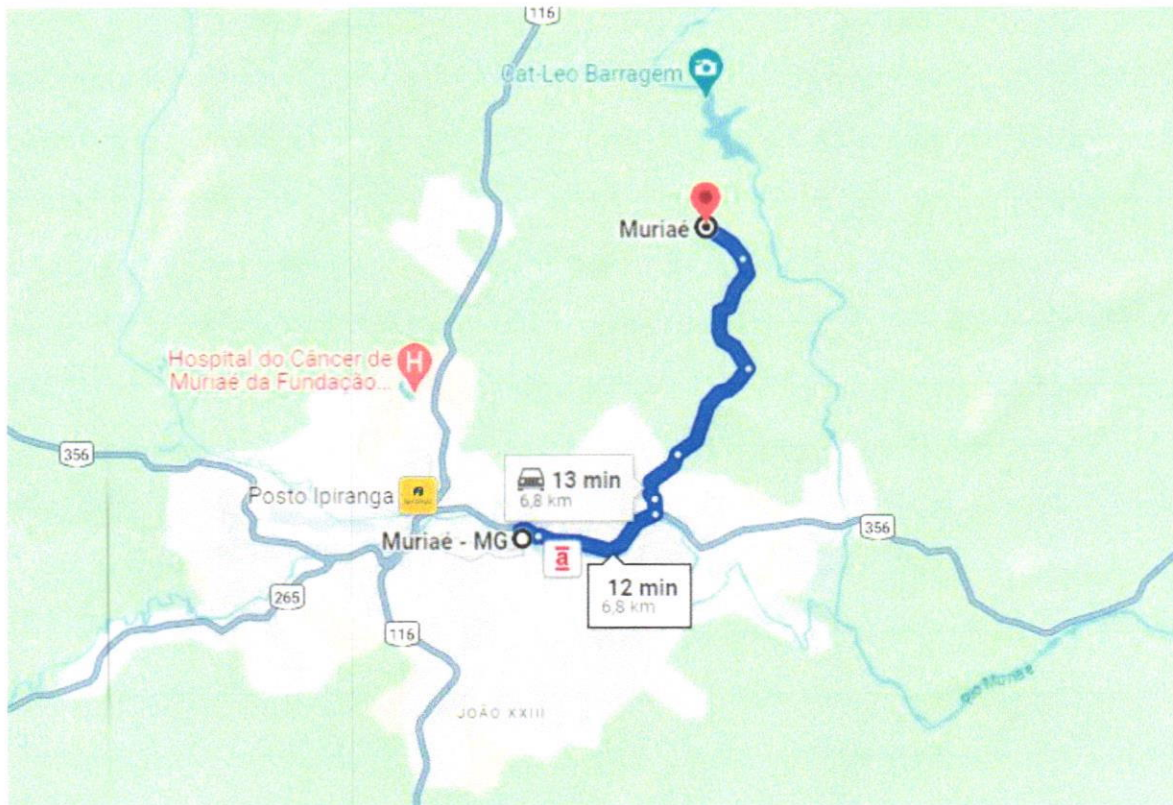


Fig. 2: ROTEIRO DE ACESSO AO IMÓVEL AVALIANDO (Fonte: www.google.com.br/maps)

5.3 - Caracterização da Região

A região onde está situado o imóvel avaliando, possui relevo bem característico do município, entre fundo de Vale e Colina, com áreas planas e inclinações suaves predominantemente no fundo de vales e inclinações médias a acentuadas nas encostas das colinas em direção ao topo.

As capacidades de uso da terra consistem em Classes: IV (30%) e Classe VI (70%).

Vegetação típica de áreas antropizadas, com vestígios de vegetação típica de pastagem em capim nativo e exótico.

Verificou-se adequado à exploração econômica voltada exclusivamente a criação de gado bovino.

A região onde se localiza o terreno não possui infraestrutura básica urbana. Possui baixa densidade ocupacional, com características predominantes de propriedades rurais, chácaras, sítios e fazendas.

Verificou-se no seu entorno, a exploração econômica predominantemente voltada à criação de gado bovino em pastagens nativas e exóticas, culturas de subsistência, fragmentos florestais e espécies frutíferas.

5.4- Caracterização do imóvel

Trata-se de um imóvel rural com área de 195.570,00m² ou 19,5570has, onde a prefeitura pretende ceder parte do imóvel, uma área de 3.326,14m² e suas benfeitorias, um



Prefeitura Municipal de Muriaé

Estado de Minas Gerais
CNPJ 17.947.581/0001-76

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E MEIO AMBIENTE



galpão com área construída de 789,50m². Confronta com Carlos Augusto Mariquito, Aterro Sanitário da Prefeitura Municipal de Muriaé, José Martins de Andrade, José Cruz Reis, Joao Batista de Souza e área remanescente. Possui formato irregular, mas assemelha-se a um losango, situada no Distrito sede de Muriaé, Fazenda Cachoeira da Encoberta, em Muriaé – MG.

Classificado segundo a NBR-14.653-3 de média dimensão, de interesse ambiental, com construções, instalações e melhoramentos (benfeitorias).

5.4.1- Terreno

Conforme plano diretor municipal (lei nº 5.915), o imóvel se situa na Macrozona de Desenvolvimento Rural – MDR. De acordo com a referida Lei, a MDR abrange grande porção ao sul do território municipal, caracterizada pela baixa produtividade e diversidade de culturas, com grande potencial para o desenvolvimento agrícola, do turismo de aventura e ecoturismo.

6 – METODOLOGIA UTILIZADA

O valor da propriedade rural será obtido pelo método comparativo direto de dados de mercado. Nesta avaliação não foi considerado a existência de ativos ou passivos ambientais.

Para a avaliação do imóvel, procedemos a pesquisa junto ao mercado imobiliário local e corretores atuantes que transacionam imóveis semelhantes ao do objeto da presente avaliação.

6.1 - Método Evolutivo

Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes e para identificar o valor de mercado considerasse o fator de comercialização.

O valor da terra nua foi obtido pelo método comparativo direto de dados de mercado, ressaltando, que para avaliação da terra nua, foi utilizado o tratamento científico através de regressão linear, observando-se o Anexo A da NBR 14.653-3.

Para a avaliação de benfeitorias, utilizou-se o método da quantificação de custo, no presente trabalho foi utilizado o CUB (Custo Unitário Básico) da tabela do SINDUSCON-MG, GI – Galpão Industrial, devidamente depreciados em relação ao “estado novo” pela tabela de “Hoss-Heideck”.

Já o Fator de comercialização será justificado, pela tabela de Nelson Roberto Pereira Alonso e Monica D'amato, e verificado através da fórmula $FC = Vi / (Vt + Vb)$, onde: FC = Fator de Comercialização, Vi = Valor do imóvel, Vt = Valor do terreno e Vb = Valor da benfeitoria.

6.2 - Aproveitamento Eficiente

O princípio que norteou o trabalho avaliatório foi o do aproveitamento eficiente, determinado por análise do mercado imobiliário, cujo conceito encontra-se assim definido pela ABNT NBR 14653-3: “aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, em

5



Prefeitura Municipal de Muriaé

Estado de Minas Gerais
CNPJ 17.947.581/0001-76

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E MEIO AMBIENTE



uma data de referência, observada a atual e efetiva tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação vigente”.

7 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

O grau de fundamentação, no caso de utilização de modelos de regressão linear deve ser determinado conforme as Tabelas 1 e 2, observando-se o descrito nos itens 9.1 a 9.2 da NBR 14653-2. No caso do modelo de quantificação de custo será determinado consoante a Tabela 6, observando-se as seções 9.1 a 9.2 e finalmente para o enquadramento do método evolutivo utiliza-se a tabela 10 observando as Seções 9.1 a 9.5.

TABELA 1 — GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR - ABNT NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
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 na modelagem, com foto e características conferidas 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 apenas 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 variável	Admitida, 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 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	2
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

NBR 14653-3, subitem 9.2.1.6: “Para fins de enquadramento global em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

a) na Tabela 1, identificam-se três campos (graus III, II e I) e seis itens;



Prefeitura Municipal de Muriaé

Estado de Minas Gerais
CNPJ 17.947.581/0001-76

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E MEIO AMBIENTE



- b) ao atendimento a cada exigência do grau I deve ser atribuído um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;
- c) O enquadramento global quanto à fundamentação deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendida a Tabela 2.”

TABELA 2 — ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR— ABNT NBR 14653-2

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	14
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				II

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Com base nos parâmetros especificados pelas tabelas 1 e 2 da ABNT, NBR 14653-2, alcançados **14 pontos** e atendido as exigências da norma no grau II, o trabalho avaliatório também será enquadrado no **GRAU II**.

TABELA 6 — GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO DE BENFEITORIAS – ABNT NBR 14653-2

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada

TABELA 7 — ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE BENFEITORIAS – ABNT NBR 14653-2

f



Prefeitura Municipal de Muriaé

Estado de Minas Gerais
CNPJ 17.947.581/0001-76

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E MEIO AMBIENTE



Graus	III	II	I
Pontos mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Com base nos parâmetros especificados pela tabela 6 da ABNT, NBR 14653-2, alcançados **7 pontos** e atendido as exigências da norma no grau II, o trabalho avaliatório também será enquadrado no **GRAU II**.

TABELA 10 — GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO – ABNT NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado

TABELA 11 — ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO – ABNT NBR 14653-2

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Com base nos parâmetros especificados pela tabela 10 da ABNT, NBR 14653-2, alcançados **6 pontos** e atendido as exigências da norma no grau II, o trabalho avaliatório também será enquadrado no **GRAU II**.



Prefeitura Municipal de Muriaé

Estado de Minas Gerais
CNPJ 17.947.581/0001-76

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E MEIO AMBIENTE



8 - TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO

Com o intuito de conferir ao trabalho o nível de rigor desejado/possível tendo em vista as características do imóvel avaliando, utilizamos na presente avaliação o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Procuramos direcionar a pesquisa de dados da amostra para imóveis os mais similares possíveis com o avaliando com o objetivo de obter uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado onde o imóvel avaliando se encontra.

Tais elementos foram submetidos a um tratamento estatístico (tratamento científico) aprovado pelas normas de avaliação da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), o qual tem como finalidade a determinação do valor da terra nua que compõe o imóvel em estudo.

Os fatores utilizados foram: **área total (hectare), distância ao polo valorizante (km) e valor unitário (R\$/Ha).**

Previamente a esta modelagem foi realizado tratamento dos preços observados, aplicando-se o fator fonte, para a transformação de preços para a condição transação. O coeficiente adotado foi o de 0,90.

Para a avaliação de benfeitorias, conforme acórdão do TCU nº. 2262/2013 (TC 036.076/2011-2), foram considerados BDI – Benefícios e Despesas Indiretas de 14,68% sobre as benfeitorias, sendo: taxa de administração 4%, é usual a adoção de uma taxa de seguros/imprevistos, no BDI, até 1%, como a atividade em questão é execução de obra, há decréscimo dos riscos imprevistos, adotou-se, por isso, o percentual de 0,80%, para despesas financeiras 1,23% e Impostos foi adotado 8,65% (COFINS = 3,00%. PIS = 0,65% e ISS = 5,00%).

Já o Fator de comercialização a tabela de Nelson Roberto Pereira Alonso e Monica D'amato, sugere os coeficientes de 1,36 a 1,27 para galpões de até 10 anos de idade, contudo foi verificado através da fórmula $FC = Vi / (Vt + Vb)$, onde: FC = Fator de Comercialização, Vi = Valor do imóvel, Vt = Valor do terreno e Vb = Valor da benfeitoria e adotado neste caso específico o FC de 1,23.

9- RESULTADO DA AVALIAÇÃO

De acordo com a análise do diagnóstico de mercado apurado e levantamentos realizados, com base na identificação da realidade mercadológica da região onde se encontra situado o imóvel, os valores mínimo, médio e máximo que espelham o valor de mercado foram discriminados de acordo com a estimativa.

Município	Complemento	Informante	Telefone do informante	Area total	Distancia ao polo valorizante	Valor unitário	Vr. Medio	Vr. Mínimo	Vr. Máximo
MURIAÉ	ENCOBERTA	LEANDRO LATINI	99919-6222	19,55	6,7	0 R\$ 35.204,50	R\$ 28.856,27	R\$ 45.133,69	

Fazendo uso das prerrogativas atribuídas aos avaliadores de seu arredondamento no limite permitido em até 1% do valor resultante e de praxe neste mercado, resulto no valor de R\$35.000,00/há, ajustando este para a área a ser cedida, obtêm-se o valor de terreno (Vt) de R\$11.641,49.

Para as benfeitorias chegou-se ao custo de reprodução final de R\$1.312.628,75 e depreciação de R\$76.959,42, resultando no valor de R\$1.235.669,33.



Prefeitura Municipal de Muriaé

Estado de Minas Gerais
CNPJ 17.947.581/0001-76

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E MEIO AMBIENTE



E finalmente, $R\$11.641,49 + R\$1.235.669,33 \times 1,23 = R\$1.529.914,63$

10 – CONCLUSÃO:

Consideradas as condições e circunstâncias impostas ao mercado atual de imóveis, além da inexistência de maior número de amostras mercadológicas semelhantes ao imóvel avaliado em sua microrregião no instante desta avaliação, foi considerado o valor central da estimativa, ou seja, R\$1.529.914,63.

E fazendo uso das prerrogativas atribuídas aos avaliadores de seu arredondamento no limite permitido em até 1% do valor resultante e de praxe neste mercado, conclui o avaliador pelo justo valor arredondado de **R\$ 1.530.000,00 (Um milhão quinhentos e trinta mil reais)**.

De acordo com a avaliação técnica realizada informo que o Valor de mercado para o imóvel em questão é de: **R\$ 1.530.000,00 (Um milhão quinhentos e trinta mil reais)**. O presente laudo de avaliação consta de 11 (onze) folhas digitadas e numeradas, sendo a última datada e assinada e os anexos na parte final.

Muriaé, 29 de novembro de 2023.

Servidor: Frederico de Melo Machado

Arquiteto e urbanista / CAU: A41537-5

11 - Anexos

Anexo I – Amostras

Anexo II – Memória de cálculo

Anexo III – Imagem de localização

Anexo IV – Documentação do imóvel

Anexo V – Planta do imóvel



Prefeitura Municipal de Muriaé
Estado de Minas Gerais
CNPJ 17.947.581/0001-76



SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E MEIO AMBIENTE

Anexo I

Amostras

1.1 - Pesquisa Mercadológica:

Ordem	Município	Complemento	Informante	Telefone (32)	Valor ofertado	Valor ajustado	Valor unitário	Área total (ha)	Distância (km)
1	MURIAÉ	BOA FAMILIA	Marcos Fava Imóveis	3722-5487	R\$ 600.000,00	R\$ 540.000,00	R\$ 41.777,56	12,93	20,9
2	MURIAÉ	PIRAPANEMA	Marcos Fava Imóveis	3722-5487	R\$ 750.000,00	R\$ 675.000,00	R\$ 26.110,97	25,85	16,7
3	ROSARIO DA LIMEIRA	ANCORADO	Marcos Fava Imóveis	3722-5487	R\$ 950.000,00	R\$ 855.000,00	R\$ 26.459,12	32,31	29,7
4	MURIAÉ	GAMELEIRA	Jose Marcio Imóveis	3722-9700	R\$ 495.000,00	R\$ 445.500,00	R\$ 45.955,31	9,69	7,3
5	MURIAÉ	PIRAPANEMA	MGF Imóveis	98888-8860	R\$ 650.000,00	R\$ 585.000,00	R\$ 24.375,00	24,00	20,7
6	MURIAÉ	BELVEDERE	Elidia Braga	98476-1074	R\$ 550.000,00	R\$ 495.000,00	R\$ 31.428,57	15,75	13,2
7	PATROCINIO DO MURIAE	PEROBAS	Marcelo Peixoto	99848-4176	R\$ 180.000,00	R\$ 162.000,00	R\$ 18.000,00	9,00	13
8	MURIAÉ	ANASTACIA	Carlos KS	99813-8683	R\$ 290.000,00	R\$ 261.000,00	R\$ 26.923,31	9,69	13
9	ROSARIO DA LIMEIRA	ANCORADO	Marcelo Peixoto	99848-4176	R\$ 550.000,00	R\$ 495.000,00	R\$ 26.052,63	19,00	33,7
10	EUGENOPOLIS	ZONA RURAL	Alessandro Moraes	99909-4253	R\$ 750.000,00	R\$ 675.000,00	R\$ 19.894,08	33,93	28
11	PATROCINIO DO MURIAE	ZONA RURAL	Marcelo Peixoto	99848-4176	R\$ 700.000,00	R\$ 630.000,00	R\$ 57.272,73	11,00	20,3
12	MURIAÉ	PIRAPANEMA	Top Investimentos Imobiliários	3561-1880	R\$ 480.000,00	R\$ 432.000,00	R\$ 22.314,05	19,36	20,7
13	ROSARIO DA LIMEIRA	ZONA RURAL	Priscila Barbara	98818-4015	R\$ 450.000,00	R\$ 405.000,00	R\$ 27.851,71	14,54	45,7
14	ROSARIO DA LIMEIRA	ESTIVA	Elidia Braga	98476-1074	R\$ 700.000,00	R\$ 630.000,00	R\$ 22.936,70	27,47	24,6
15	MURIAÉ	GAMELEIRA	Marcelo Peixoto	99848-4176	R\$ 700.000,00	R\$ 630.000,00	R\$ 35.000,00	18,00	7,5



Prefeitura Municipal de Muriaé

Estado de Minas Gerais

CNPJ 17.947.581/0001-76

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E MEIO AMBIENTE



Anexo II

Memória de cálculo

2.1 - Relatório Estatístico - Regressão Linear

- 1) **Modelo:**
DEMSUR – Coleta Seletiva Encoberta
- 2) **Data de referência:**
Terça-feira, 28 de novembro de 2023.

3) Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	3
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	15
Dados utilizados no modelo:	13

4) Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,7879990 / 0,7905187
Coefficiente de determinação:	0,6209424
Fisher - Snedecor:	8,19
Significância do modelo (%):	0,02

5) Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	69%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	92%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

6) Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

7) Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,000	2	0,000	8,191
Não Explicada	0,000	10	0,000	
Total	0,000	12		

8) Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):

1/Valor unitário = $+3,091692837E-005 + 5,319055806E-007 * \text{Area total} - 8,649851035E-005 / \text{Distancia ao polo valorizante}$

9) Testes de Hipóteses:



Prefeitura Municipal de Muriaé

Estado de Minas Gerais

CNPJ 17.947.581/0001-76

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E MEIO AMBIENTE



Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area total	x	2,34	4,10
Distancia ao polo valorizante	1/x	-1,76	10,94
Valor unitário	1/y	4,59	0,10

10) Correlações Parciais:

Correlações parciais para Area total	Isoladas	Influência
Distancia ao polo valorizante	-0,48	0,05
Valor unitário	0,71	0,60

Correlações parciais para Distancia ao polo valorizante	Isoladas	Influência
Valor unitário	-0,64	0,49

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

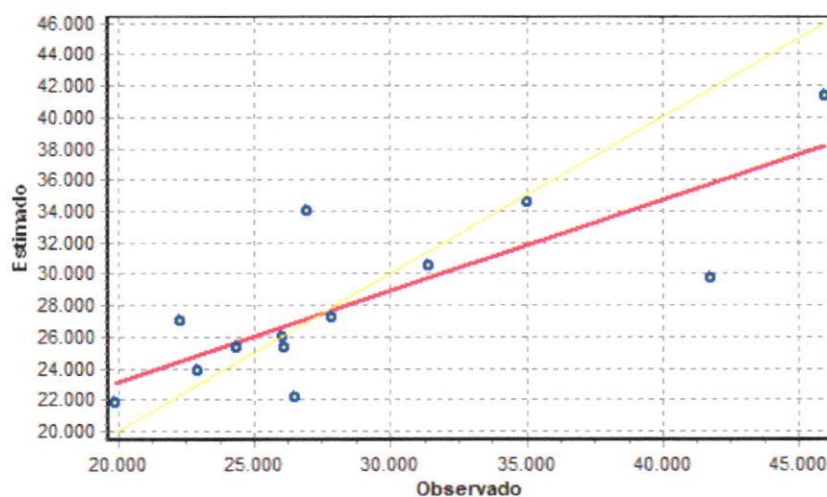
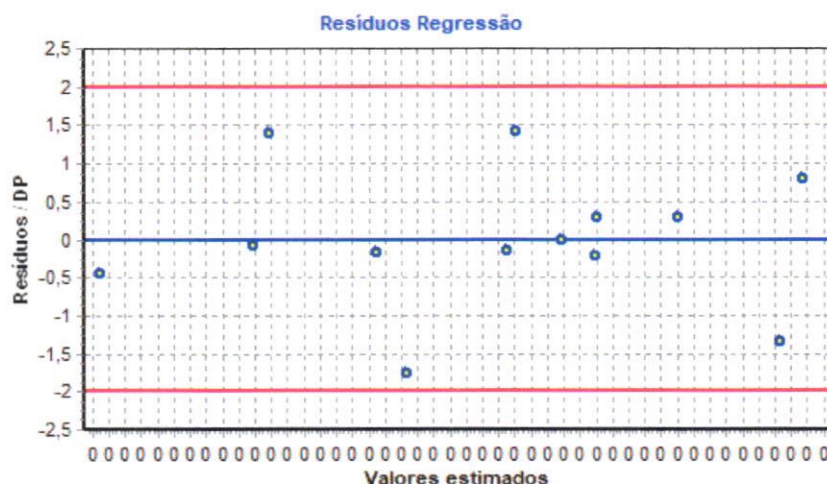


Gráfico de resíduos - Regressão Linear





Prefeitura Municipal de Muriaé

Estado de Minas Gerais
CNPJ 17.947.581/0001-76

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E MEIO AMBIENTE



2.2 - VALOR DAS BENFEITORIAS:

Para o cálculo de reedição da benfeitoria foi utilizada a Tabela de Custos Unitários de Construção do Sinduscon – MG, abaixo reproduzida:

CUB/m²		Custos Unitários Básicos de Construção			
--------------------------	--	--	--	--	--

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Outubro/2023

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de Outubro/2023. Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006.

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebassamento de lençol freático; elevadores; equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares: urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais; projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R\$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO		PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
R-1	2.178,20	R-1	2.595,48	R-1	3.261,60
PP-4	2.074,05	PP-4	2.481,85	R-8	2.651,63
R-8	1.966,81	R-8	2.163,98	R-16	2.754,95
R16	1.500,22	R-16	2.097,74		

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
CAL-8	2.603,75	CAL-8	2.703,68
CSL-8	2.139,25	CSL-8	2.345,02
CSL-16	2.854,73	CSL-16	3.128,74

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	2.211,95
GI	1.155,09

Número Índice: Projeto-padrão R8-N (Outubro/2023)

Número Índice: 322,016 (Base Fev/2007 = 100)
Variação Global: 0,29%

Sinduscon-MG Data de emissão: 06/11/2023 20:41



Prefeitura Municipal de Muriaé

Estado de Minas Gerais
CNPJ 17.947.581/0001-76

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E MEIO AMBIENTE



2.1 – EDIFICAÇÕES/ BENFEITORIAS:

Para o cálculo das edificações e benfeitorias utilizei o método da quantificação de custo.

Vb = S x Cub, sendo: **Vb** = Valor da benfeitoria; **S** = Área construída; e **Cub** = Preço por metro quadrado (CUB/SINDUSCON/MG/Gi/OUTUBRO/2023).

QUADROS - EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

CUSTO DE REPRODUÇÃO				
PRÉDIO	DENOMINAÇÃO	ÁREA EQUIVALENTE (m ²)	CUB (R\$/m ²)	VALOR
1	Galpão - Usina de Triagem	789,50	R\$ 1.155,09	R\$ 911.943,56
TOTAL		789,50	TOTAL	R\$ 911.943,56

CUSTO DE REPRODUÇÃO FINAL	
CUSTO DE REPRODUÇÃO	R\$ 911.943,56
CUSTOS INDIRETOS + BDI	R\$ 400.685,20
TOTAL	R\$ 1.312.628,75

DEPRECIÇÃO	
MÉTODO ROSS	R\$ 73.835,37
MÉTODO HEIDECHE	R\$ 3.124,06
TOTAL	R\$ 76.959,42

BENFEITORIA	
CUSTO	R\$ 1.312.628,75
DEPRECIÇÃO	R\$ 76.959,42
TOTAL	R\$ 1.235.669,33

2.2 – FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO:

FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO - FC	
Valor do terreno (Vt)	R\$ 11.641,49
Valor da benfeitoria (Vb)	R\$ 1.235.669,33
Custos financeiros (Cf)	R\$ 64.794,35
Lucro	R\$ 131.210,52
Despesas de comercialização	R\$ 86.598,94
Valor de venda do imóvel (Vi)	R\$ 1.529.914,63
FC = Vi / (Vt + Vb)	1,23



Prefeitura Municipal de Muriaé

Estado de Minas Gerais

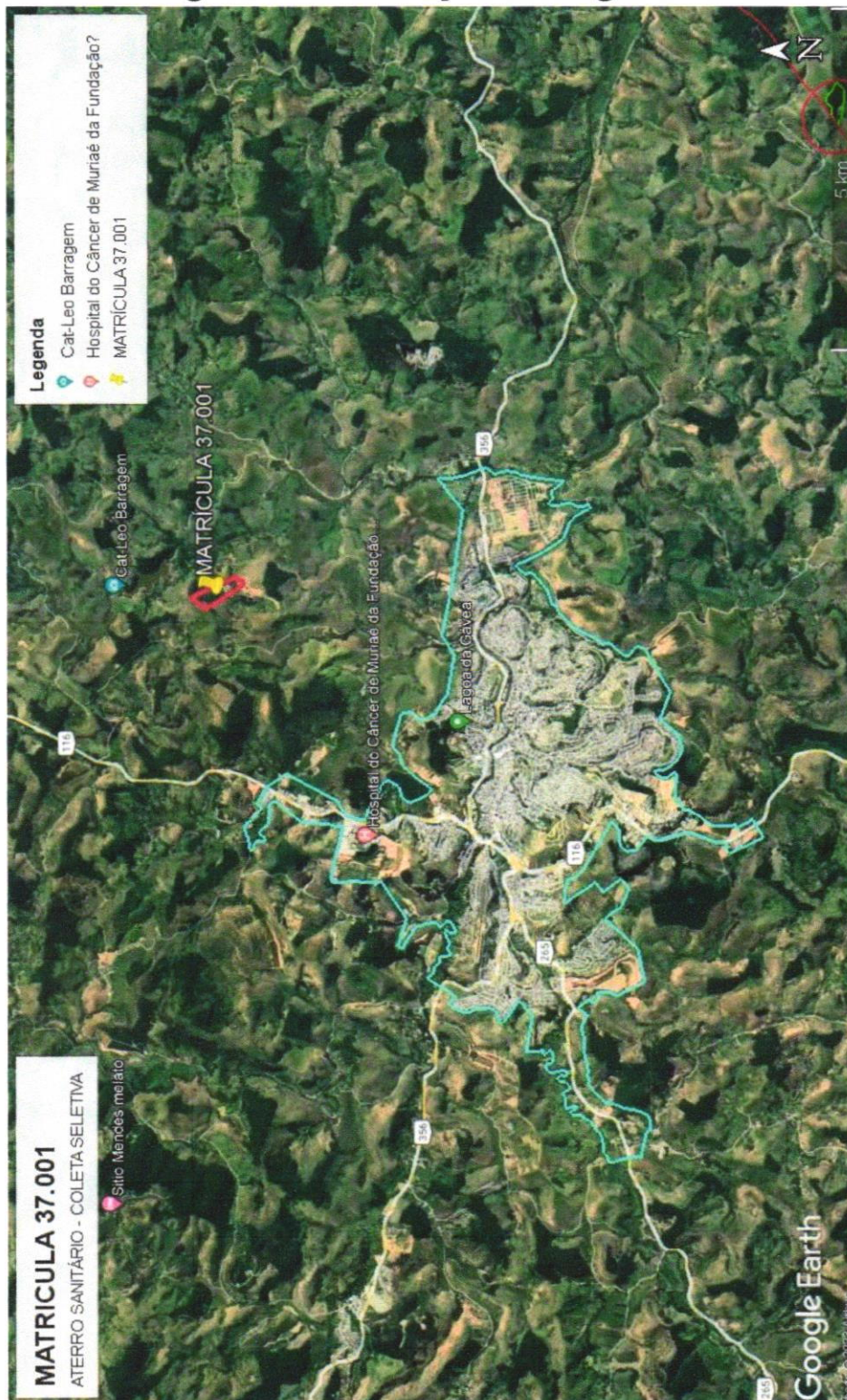
CNPJ 17.947.581/0001-76

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E MEIO AMBIENTE



Anexo III

Imagens de localização – Google Earth



Fonte: Software de domínio público Google Earth, inserções pelos autores, nov./2023.

f



Prefeitura Municipal de Muriaé

Estado de Minas Gerais

CNPJ 17.947.581/0001-76

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E MEIO AMBIENTE



Fonte: Software de domínio público Google Earth, inserções pelos autores, nov./2023.

f



Prefeitura Municipal de Muriaé

Estado de Minas Gerais

CNPJ 17.947.581/0001-76

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E MEIO AMBIENTE



Anexo IV

Documentação do imóvel

CARTÓRIO
PACHECO
REGISTRO DE IMÓVEIS
Muriaé - MG

Oficiala: Nize Estela Guarino Medeiros

1º Substituto: Rogério de Medeiros Reis

2º Substituto: Felipe Aleixo Rodrigues

Nize Estela Guarino Medeiros, Oficiala do Registro de Imóveis desta Comarca de Muriaé, Estado de Minas Gerais, etc.

CERTIFICO e atendendo pedido verbal de interessado, que revendo em meu cartório os livros de Registro Geral de Imóveis, deles verifiquei que

Matrícula 37.001 - Livro 2 do Sistema de Automação Registral, consta o seguinte: 10 de setembro de 2009 - 37.001 - IMÓVEL: 19,55,70has e fração (dezenove hectares, cinquenta e cinco ares e setenta centiares) de terras, na FAZENDA CACHOEIRA DA ENCOBERTA, neste município, com as seguintes medidas e confrontações: "inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 2, deste, segue com azimute de 95°41'04" e distância de 26,61 m., até o vértice 3, deste, segue com azimute de 112°01'13" e distância de 17,54 m., até o vértice 4, deste, segue com azimute de 115°05'01" e distância de 28,63 m., até o vértice 5, deste, segue com azimute de 100°38'22" e distância de 23,56 m., até o vértice 6, deste, segue com azimute de 106°14'27" e distância de 21,49 m., confrontando nestes trechos com a área remanescente do Terreno de Carlos Augusto Mariquito, até o vértice 7, deste, segue com azimute de 190°29'58" e distância de 190,67 m., até o vértice 8, deste, segue com azimute de 185°33'25" e distância de 40,18 m., confrontando nestes trechos com a área do Aterro Sanitário da Prefeitura Municipal de Muriaé, até o vértice 9, deste, segue com azimute de 230°36'04" e distância de 87,34 m., até o vértice 10, deste, segue com azimute de 223°49'25" e distância de 107,28 m., até o vértice 11, deste, segue com azimute de 243°37'53" e distância de 154,83 m., até o vértice 12, deste, segue com azimute de 232°06'04" e distância de 78,42 m., confrontando nestes trechos com José Martins de Andrade, até o vértice 13, deste, segue com azimute de 238°22'14" e distância de 27,50 m., até o vértice 14, deste, segue com azimute de 246°05'02" e distância de 16,37 m., até o vértice 15, deste, segue com azimute de 257°50'00" e distância de 24,05 m., até o vértice 16, deste, segue com azimute de 266°30'54" e distância de 38,15 m., até o vértice 17, deste, segue com azimute de 275°44'44" e distância de 70,66 m., até o vértice 18, deste, segue com azimute de 287°36'28" e distância de 35,83 m., até o vértice 19, deste, segue com azimute de 296°56'00" e distância de 188,27 m., até o vértice 20, deste, segue com azimute de 306°16'50" e distância de 24,25 m., confrontando nestes trechos com José Martins de Andrade até o vértice 21, deste, segue com azimute de 13°30'16" e distância de 70,72 m., confrontando nestes trechos com José Cruz Reis, até o vértice 22, deste, segue com azimute de 83°49'15" e distância de 32,08 m., até o vértice 23, deste, segue com azimute de 73°47'04" e distância de 313,40 m., até o vértice 24, deste, segue com azimute de 36°35'27" e distância de 140,08 m., até o vértice 25, deste, segue com azimute de 53°18'53" e distância de 117,04 m., confrontando nestes trechos com até o vértice 26, deste, segue com azimute de 332°46'56" e distância de 33,93 m., confrontando nestes trechos com João Batista de Souza, até o vértice 27, deste, segue com azimute de 26°34'46" e distância de 9,03 m., até o vértice 28, deste, segue com azimute de 352°17'23" e distância de 15,56 m., até o vértice 29, deste, segue com azimute de 10°32'01" e distância de 2,69 m., até o vértice 30, deste, segue com azimute de 53°23'23" e distância de 2,97 m., até o vértice 31, deste, segue com azimute de 89°04'18" e distância de 8,02 m., até o vértice 32, deste, segue com azimute de 96°28'44" e distância de 13,40 m., até o vértice 33, deste, segue com azimute de 101°27'37" e distância de 46,45 m., até o vértice 34, deste, segue com azimute de 87°34'49" e distância de 30,92 m., até o vértice 35, deste, segue com azimute de 66°17'15" e distância de 37,64 m., até o vértice 36, deste, segue com azimute de 40°36'53" e distância de 15,10 m., até o vértice 1, deste, segue com azimute de 44°40'36" e distância de 3,32 m., confrontando nestes trechos com a área remanescente, até o vértice 2, ponto inicial da descrição deste perímetro". Cadastradas no INCRA sob o nº 437.085.005.770-9, na Receita Federal nº 0.623.751-7, CCIR de 2003/2005 devidamente quitado. PROPRIETÁRIO: o transmitente. REGISTRO ANTERIOR: matrícula 37.000 do Livro 2 do Sistema de Automação Registral. R-1 - 37.001 -

R. Coronel Domiciano, 121 Lja. 01 - Centro - Muriaé - MG - Telefone (32) 3721-2855 - E-mail: cartoriopacheco@ig.com.br

Certidão de Imóvel, Fonte: Cartório Pacheco de Registro de Imóveis.

Digitizado com CamScanner



Prefeitura Municipal de Muriaé
Estado de Minas Gerais
CNPJ 17.947.581/0001-76
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E MEIO AMBIENTE




Título protocolado em 23/02/2018 sob nº 116.881 - Procede-se a esta averbação para constar nos termos da letra F do item i do artigo 213, LRP que a proprietária do imóvel constante desta matrícula, concorda plenamente com os dados da planta e memorial descritivo de retificação do imóvel da matrícula 52.840, Livro 02 do Sistema de Automação Registral, de propriedade de João Batista de Souza, situado na Fazenda Cachoeira da Encoberta, zona rural, no município de Muriaé/MG, nos espaços em que o referido imóvel faz confrontação com o imóvel de sua propriedade, tudo conforme carta de anuência firmada em 30 de junho de 2017, juntamente com os demais documentos que foram apresentados e ficam arquivados. Cotação: (01 x 4134-3) Recom. R\$ 0,88- Emól. R\$ 14,62- TFJ R\$ 4,87- Total R\$ 20,37. Dou fé. A Oficiala, Nize Estela Quarino Medeiros. É o que me cumpre certificar de acordo com o que me foi pedido. O referido é verdade. Dou fé. Muriaé 03 de julho de 2019. Eu, _____ Oficial Substituto, subscrevo e assino.

Nize Estela Quarino Medeiros
Oficial Substituto

CARTÓRIO PACHECO
REGISTRO DE IMÓVEIS
Paulo Alberto Rodrigues
Oficial Substituto
Muriaé - Minas Gerais

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça	
Cartório Pacheco - Registro de Imóveis de Muriaé - MG	
Selo de Fiscalização:	CUB44681
Código de Segurança	0615.5119.2250.8064
Quantidade de Atos:	01
Emitido em:	03/07/2019 14:08
Emol: R\$10,84; TFJ: R\$ 6,62; Total:	25,46
Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br	



Digitalizado com CamScanner

Certidão de Imóvel, Fonte: Cartório Pacheco de Registro de Imóveis.