



**MUNICÍPIO DE SILVIANÓPOLIS**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**CNPJ 18.675.942/0001-35**

**PROJETO DE LEI Nº \_\_\_\_ DE 04 DE SETEMBRO DE 2023**

**“AUTORIZA O CHEFE DO PODER EXECUTIVO A ABRIR CRÉDITO ESPECIAL AO ORÇAMENTO DO EXERCÍCIO DE 2023 E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”**

O Povo do Município de Silvianópolis, por seus representantes aprova e eu, Prefeito do Município, sanciono e promulgo a seguinte Lei:

**Art. 1º.** Fica o Chefe do Executivo autorizado a abrir Crédito Especial ao Orçamento do Exercício de 2023, de acordo com os art. 42 e 43, § 1º, II e III, § 3º e § 4º, da Lei 4.320/64 e art. 24, § 1º da Lei Municipal 1009/2022 (LDO/2023), no valor de R\$ 131.615,24 (cento e trinta e um mil, seiscentos e quinze reais e vinte e quatro centavos), na dotação orçamentária abaixo discriminada, para aquisição de terreno para abertura de avenida que ligará o Bairro Catas até o Bairro do Tanque, em Silvianópolis – MG.

| <b>Dotação Orçamentária</b> | <b>Discriminação</b>                                   | <b>Valor</b>      |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------|-------------------|
| 02                          | Executivo                                              |                   |
| 02.07                       | Obras, Viação e Serviços Urbanos                       |                   |
| 02.07.01                    | Obras, Viação e Serviços Urbanos                       |                   |
| 02.07.01.15                 | Urbanismo                                              |                   |
| 02.07.01.15.452             | Serviços Urbanos                                       |                   |
| 02.07.01.15.452.0021        | Urbanismo de Qualidade                                 |                   |
| 02.07.01.15.452.0021-3067   | Aquisição de Imóvel para Abertura de Avenida Municipal |                   |
| 4.4.90.61.00                | Aquisição de Imóveis                                   | 131.615,24        |
|                             | <b>TOTAL</b>                                           | <b>131.615,24</b> |

**Art. 2º.** Para dar cobertura ao crédito especial mencionado no artigo 1º acima serão utilizados recursos provenientes de:

I – Excesso de Arrecadação proveniente de Recursos Recebidos de Transferências Especiais da União, conforme disposto no art. 43, § 1º, II da Lei



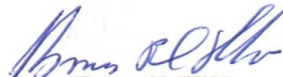
**MUNICÍPIO DE SIVIANÓPOLIS**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**CNPJ 18.675.942/0001-35**

nº 4.320/64, registrados nas seguintes categorias e fonte de receitas: 2.4.1.9.51.01 Transferência Especial da União - Principal, Fonte 1.706.000.3110, no valor de R\$ 32.000,00 (trinta e dois mil reais).

IV- Superávit Financeiro apurado em Balanço Patrimonial do Exercício Anterior, conforme disposto no art. 43, § 1º, I da Lei nº 4.320/64, registrado na fonte 1710.000.3210 – Transferências dos Estados decorrentes de Emendas Parlamentares Individuais, no valor de R\$ 99.615,24 (noventa e nove mil, seiscentos e quinze reais e vinte e quatro centavos).

**Art. 3º.** Revogando-se as disposições em contrário, entrará esta Lei em vigor na data de sua publicação.

Silvianópolis - MG, 04 de setembro de 2023.

  
**Homero Brasil Filho**  
**Prefeito Municipal**

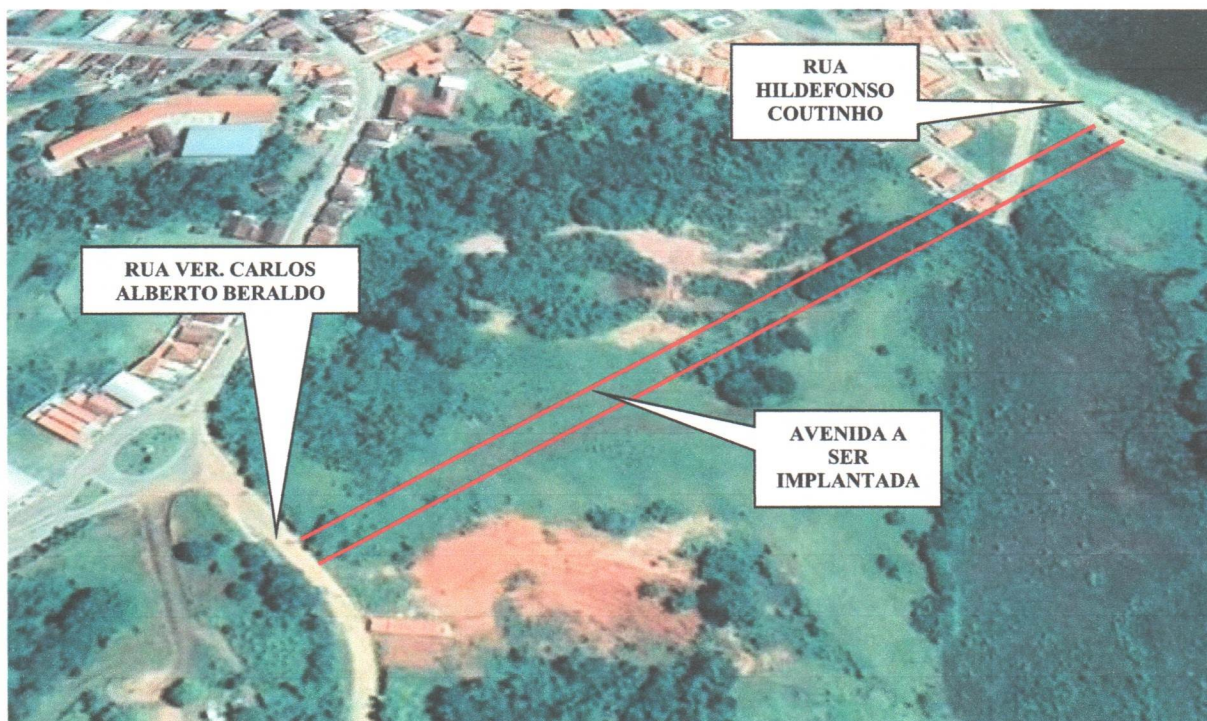
## LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. **INTERESSADA:** Prefeitura Municipal de Silvianópolis, inscrita no CNPJ sob o nº 18.675.942/0001-35.

2. **OBJETO:** O objeto do presente laudo de avaliação é uma gleba de terreno urbano, localizada à Rua Hildefonso Coutinho, esquina com a Rua “1” do Loteamento Novo Horizonte, Bairro Tanque, Silvianópolis – MG (ver localização na imagem abaixo), denominada Área Remanescente da matrícula 8.843 do CRI da Comarca de Silvianópolis.



**3. OBJETIVO:** O objetivo do presente trabalho técnico é apurar o valor venal do objeto acima descrito, declarado de utilidade pública para a implantação de uma avenida que ligará a Rua Vereador Carlos Alberto Beraldo a Rua Hildefonso Coutinho (Ver local na imagem abaixo).



#### **4. DOS TRABALHOS AVALIATÓRIOS:**

- Tomadas de fotografias.
- Pesquisas de valores de terrenos.
- Mapa da subdivisão da área objeto.

**5. VISTORIA DA ÁREA OBJETO:** Conforme demonstra o levantamento topográfico e o memorial descritivo (ver abaixo), elaborados pelo responsável técnico Renato de Paiva Neves – CREA/MG 90.664/D, possui uma área escriturada de 11.859,60 metros quadrados e uma área medida de 11.813,98 metros quadrados totalizando um perímetro de 489,01 metros lineares. O seu perímetro possui as coordenadas UTM e confrontações consoante o quadro abaixo:

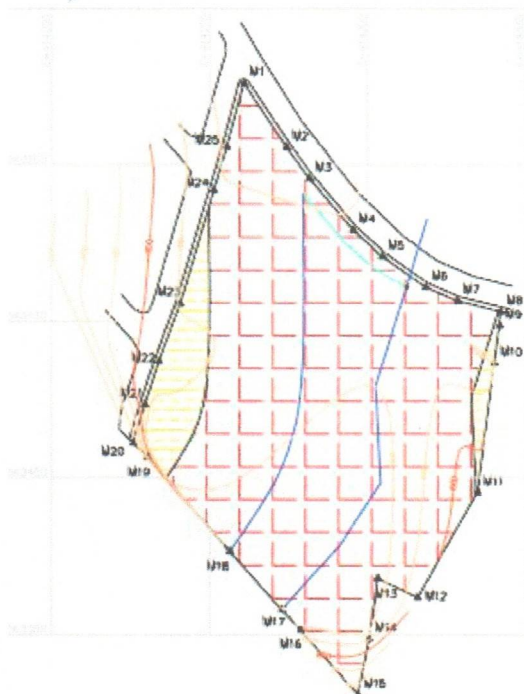
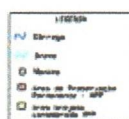


Imagem via Google Earth



| Tabela de Coordenadas - Pontos - Situações |             | Situações |             | Situações |             |
|--------------------------------------------|-------------|-----------|-------------|-----------|-------------|
| Ponto                                      | Coordenadas | Ponto     | Coordenadas | Ponto     | Coordenadas |
| M1                                         | 414.274,014 | M11       | 414.334,637 | M21       | 414.233,768 |
| M2                                         | 414.281,356 | M12       | 414.303,088 | M22       | 414.240,595 |
| M3                                         | 414.295,219 | M13       | 414.303,088 | M23       | 414.251,119 |
| M4                                         | 414.304,413 | M14       | 414.300,424 | M24       | 414.255,218 |
| M5                                         | 414.318,166 | M15       | 414.296,868 | M25       | 414.260,543 |
| M6                                         | 414.328,242 | M16       | 414.278,667 |           |             |
| M7                                         | 414.341,990 | M17       | 414.272,630 |           |             |
| M8                                         | 414.341,556 | M18       | 414.256,301 |           |             |
| M9                                         | 414.339,966 | M19       | 414.230,282 |           |             |
| M10                                        | 414.334,637 | M20       | 414.225,567 |           |             |
| M11                                        | 414.315,715 |           |             |           |             |
| M12                                        | 414.303,088 |           |             |           |             |
| M13                                        | 414.303,088 |           |             |           |             |
| M14                                        | 414.300,424 |           |             |           |             |
| M15                                        | 414.296,868 |           |             |           |             |
| M16                                        | 414.278,667 |           |             |           |             |
| M17                                        | 414.272,630 |           |             |           |             |
| M18                                        | 414.256,301 |           |             |           |             |
| M19                                        | 414.230,282 |           |             |           |             |
| M20                                        | 414.225,567 |           |             |           |             |
| M21                                        | 414.233,768 |           |             |           |             |
| M22                                        | 414.240,595 |           |             |           |             |
| M23                                        | 414.251,119 |           |             |           |             |
| M24                                        | 414.255,218 |           |             |           |             |
| M25                                        | 414.260,543 |           |             |           |             |

REQUERENTE: Prefeitura Municipal de São Leopoldo

Atento, sob as penas da lei, para verificação das informações apresentadas neste projeto e no memorial descritivo da propriedade.

São Leopoldo, 20/09/2023

CPF: 18.678.943/0001-36

### LAUDO TÉCNICO

Atento, sob as penas da lei, para verificação das informações apresentadas neste projeto e no memorial descritivo da propriedade. Deixamos ainda que a responsabilidade por eventuais erros ou omissões é de inteira responsabilidade do autor do projeto.

São Leopoldo, 20/09/2023

CREA: 218470/D

### LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO

Rua São João Coutinho

Propriedade urbana localizada no Bairro Tanque, Município de São Leopoldo, RS.

Objetivo: Desapropriação de área Remanescente - RPP

Área total: 11.875,30 m²

Área remanescente: 11.808,80 m²

Área total: 11.875,30 m²

Área remanescente: 11.808,80 m²

Área total: 11.875,30 m²

Área remanescente: 11.808,80 m²

Área total: 11.875,30 m²

Área remanescente: 11.808,80 m²

Área total: 11.875,30 m²

Área remanescente: 11.808,80 m²

Área total: 11.875,30 m²

Área remanescente: 11.808,80 m²

Área total: 11.875,30 m²

Área remanescente: 11.808,80 m²

Área total: 11.875,30 m²

Área remanescente: 11.808,80 m²

Área total: 11.875,30 m²

Área remanescente: 11.808,80 m²

Área total: 11.875,30 m²

Área remanescente: 11.808,80 m²

Área total: 11.875,30 m²

Área remanescente: 11.808,80 m²

Área total: 11.875,30 m²

Área remanescente: 11.808,80 m²

Área total: 11.875,30 m²

Área remanescente: 11.808,80 m²

Área total: 11.875,30 m²

Área remanescente: 11.808,80 m²

Área total: 11.875,30 m²

Área remanescente: 11.808,80 m²

Área total: 11.875,30 m²

Área remanescente: 11.808,80 m²

Área total: 11.875,30 m²

Área remanescente: 11.808,80 m²

Área total: 11.875,30 m²

Área remanescente: 11.808,80 m²

Área total: 11.875,30 m²

Área remanescente: 11.808,80 m²

Área total: 11.875,30 m²

Área remanescente: 11.808,80 m²

Área total: 11.875,30 m²

Área remanescente: 11.808,80 m²

Área total: 11.875,30 m²

Área remanescente: 11.808,80 m²

Área total: 11.875,30 m²

Área remanescente: 11.808,80 m²

Área total: 11.875,30 m²

Área remanescente: 11.808,80 m²

Área total: 11.875,30 m²

Área remanescente: 11.808,80 m²

Área total: 11.875,30 m²

Área remanescente: 11.808,80 m²

| De  | Para | Distancia (m) | Azimute    | MC     | Este        | Norte         | Confrontantes                  |
|-----|------|---------------|------------|--------|-------------|---------------|--------------------------------|
| M1  | M2   | 24,49         | 146°37'18" | 45 WGr | 414.274,014 | 7.563.505,456 | Rua Ildefonso Coutinho         |
| M2  | M3   | 12,42         | 143°45'07" | 45 WGr | 414.281,356 | 7.563.495,443 | Rua Ildefonso Coutinho         |
| M3  | M4   | 21,53         | 139°54'24" | 45 WGr | 414.295,219 | 7.563.478,976 | Rua Ildefonso Coutinho         |
| M4  | M5   | 12,44         | 132°19'36" | 45 WGr | 414.304,413 | 7.563.470,602 | Rua Ildefonso Coutinho         |
| M5  | M6   | 16,86         | 125°19'18" | 45 WGr | 414.318,166 | 7.563.460,856 | Rua Ildefonso Coutinho         |
| M6  | M7   | 10,98         | 113°23'38" | 45 WGr | 414.328,242 | 7.563.456,497 | Rua Ildefonso Coutinho         |
| M7  | M8   | 14,18         | 104°08'22" | 45 WGr | 414.341,990 | 7.563.453,034 | Rua Ildefonso Coutinho         |
| M8  | M9   | 4,53          | 185°29'16" | 45 WGr | 414.341,556 | 7.563.448,522 | Paulo Borges da Silva          |
| M9  | M10  | 12,11         | 187°32'34" | 45 WGr | 414.339,966 | 7.563.436,514 | Paulo Borges da Silva          |
| M10 | M11  | 41,64         | 187°21'11" | 45 WGr | 414.334,637 | 7.563.395,218 | Paulo Borges da Silva          |
| M11 | M12  | 38,32         | 209°35'38" | 45 WGr | 414.315,715 | 7.563.361,901 | Paulo Borges da Silva          |
| M12 | M13  | 14,02         | 295°44'53" | 45 WGr | 414.303,088 | 7.563.367,991 | Paulo Borges da Silva          |
| M13 | M14  | 19,55         | 187°49'48" | 45 WGr | 414.300,424 | 7.563.348,619 | Paulo Borges da Silva          |
| M14 | M15  | 18,35         | 191°10'31" | 45 WGr | 414.296,868 | 7.563.330,619 | Paulo Borges da Silva          |
| M15 | M16  | 27,65         | 318°49'44" | 45 WGr | 414.278,667 | 7.563.351,431 | Ana Eulália Borges de Oliveira |
| M16 | M17  | 8,94          | 317°31'30" | 45 WGr | 414.272,630 | 7.563.358,025 | Ana Eulália Borges de Oliveira |
| M17 | M18  | 24,63         | 318°28'34" | 45 WGr | 414.256,301 | 7.563.376,466 | Ana Eulália Borges de Oliveira |
| M18 | M19  | 39,75         | 319°06'27" | 45 WGr | 414.230,282 | 7.563.406,511 | Ana Eulália Borges de Oliveira |
| M19 | M20  | 6,57          | 314°08'47" | 45 WGr | 414.225,567 | 7.563.411,087 | Ana Eulália Borges de Oliveira |
| M20 | M21  | 12,81         | 16°42'31"  | 45 WGr | 414.229,251 | 7.563.423,358 | Rua Maria Rita Domingues       |
| M21 | M22  | 14,44         | 18°14'05"  | 45 WGr | 414.233,768 | 7.563.437,068 | Rua Maria Rita Domingues       |
| M22 | M23  | 19,68         | 20°17'55"  | 45 WGr | 414.240,595 | 7.563.455,527 | Rua Maria Rita Domingues       |
| M23 | M24  | 37,71         | 16°12'13"  | 45 WGr | 414.251,119 | 7.563.491,742 | Rua Maria Rita Domingues       |
| M24 | M25  | 14,50         | 16°25'11"  | 45 WGr | 414.255,218 | 7.563.505,650 | Rua Maria Rita Domingues       |
| M25 | M1   | 20,94         | 14°43'53"  | 45 WGr | 414.260,543 | 7.563.525,903 | Rua Maria Rita Domingues       |

SÉRGIO CAVINI SAGIORATO: ENG. CIVIL – CREA: 74.978/D

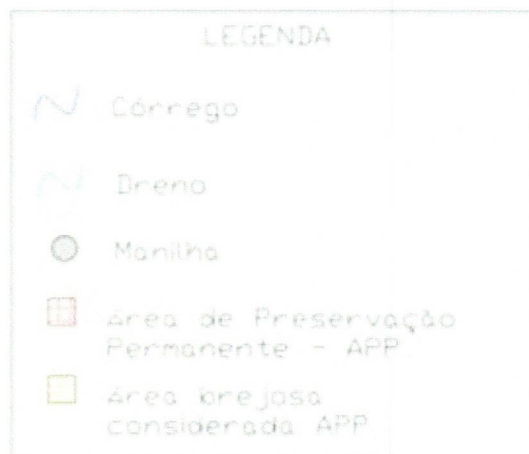
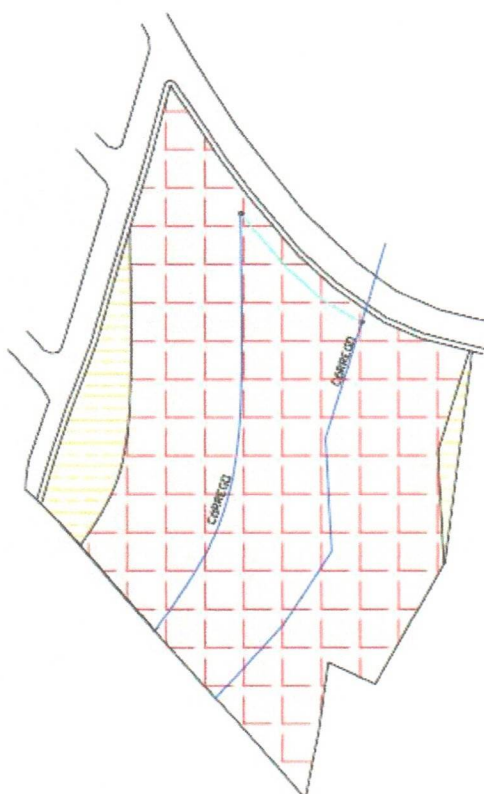
Perito Judicial em Pouso Alegre e região desde 1988, com centenas de laudos periciais produzidos perante as justiças Comum e Federal

FONE: 99105-9896/98852-9896 – E-MAIL: scavini@hotmail.com.br

Todas as distâncias, azimutes e área calculados no plano UTM, referenciados ao Sistema Geodésico de Referência o SIRGAS 2000.

A área acima descrita possui as seguintes características:

- **TOPOLOGIA**: Podemos considerar plana, com nível em maior parte abaixo dos níveis dos logradouros onde faz frente.
- **NATUREZA DO TERRENO**: Brejosa, com existência de dois correços, toda considerada APP – Área de Preservação Permanente (ver mapa com legenda abaixo).



- **DIVISAS**: As divisas não estão materializadas.
- **BENFEITORIAS**: Não existem.
- **ACESSIBILIDADE**: Excelente.

➤ **CAPACIDADE DE USO:** Somente para proteção da fauna silvestre, vegetação nativa e para armazenamento de água (APP) – Ver fotos abaixo.



➤ **ESTABELECIMENTOS COMERCIAIS NAS PROXIMIDADES:** Restaurante, supermercado, pousada, etc.

## **6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO OBJETO:**

**6.1) MÉTODO AVALIATÓRIO E NÍVEL DE RIGOR:** A metodologia aplicada foi através do Método Involutivo para a área que não é suscetível a desmembramento e Método Comparativo para a área que é suscetível a desmembramento, ou seja, área com existência de obras de infraestrutura, sendo que o nível de precisão adotado foi o normal, tudo de acordo com a norma NBR- 14.653.

O método involutivo, que deve ser aplicado na avaliação em questão, identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

O método comparativo de dados é baseado em levantar informações de imóveis com características semelhantes para estipular um valor condizente com o mercado. Esse método está diretamente relacionado com o que as normas ABNT NBR 14653-1 2019 indicam como o mais adequado na hora de avaliar um imóvel.

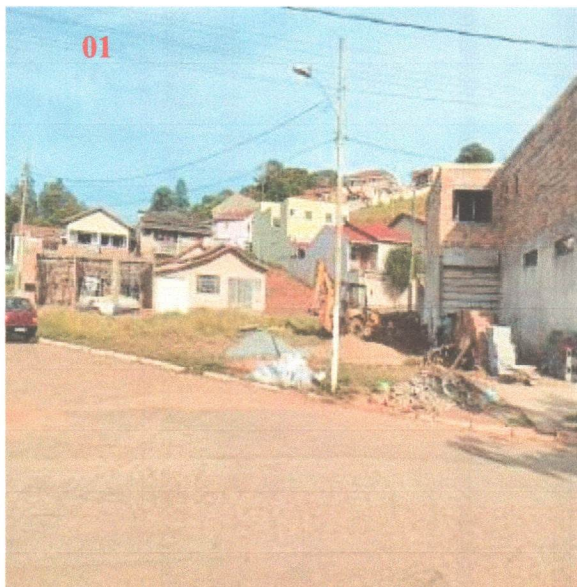
**6.2) PESQUISAS DE VALORES:** Os levantamentos relativos à coleta de informações sobre valores de terrenos foram por intermédio de sites de imobiliárias, corretor de imóveis, onde foram obtidas as oito amostras pertinentes, informo que o mínimo determinado pela NBR-14.653 (Avaliações de imóveis urbanos) são de cinco amostras.

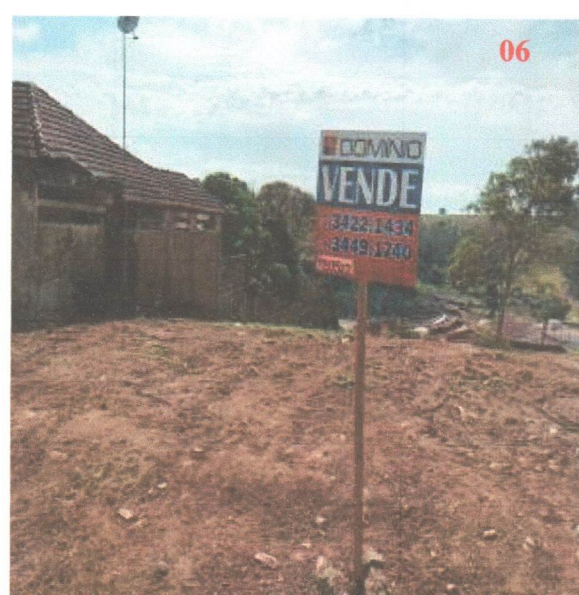
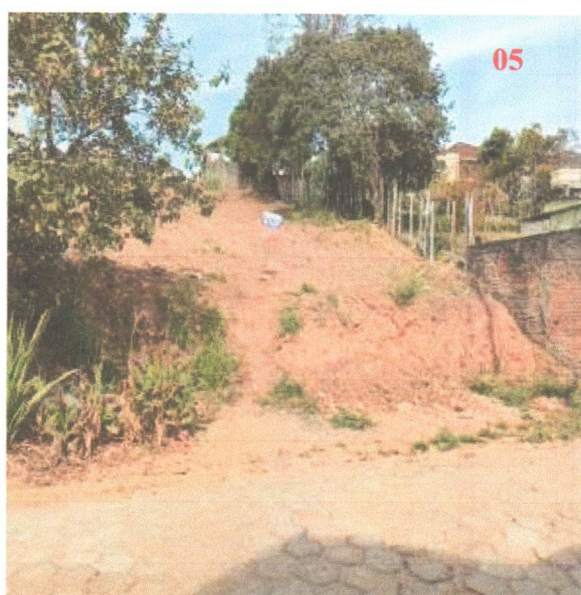
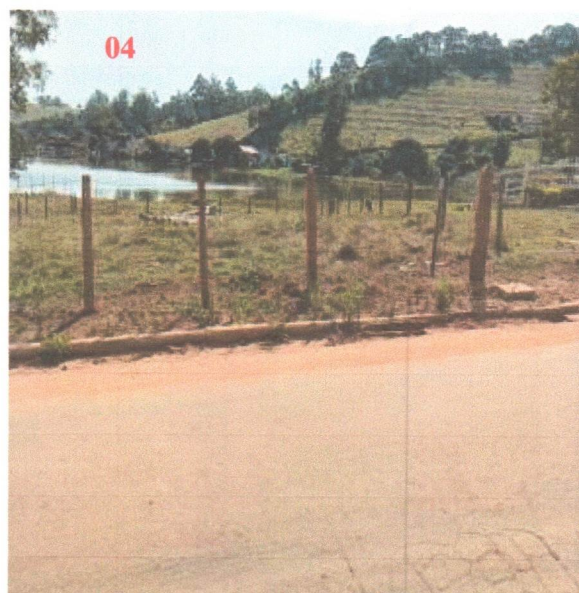
### **6.3) DETERMINAÇÃO DO VALOR POR METRO QUADRADO DE TERRENO MEDIANTE HIPOTÉTICO EMPREENDIMENTO (LOTEAMENTO) NA AREA OBJETO:**

| PESQUISAS DE VALORES |                                                                                                                            |          |                         |                  |                                     |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------------------------|------------------|-------------------------------------|
| Amostras             | Fontes de Pesquisas                                                                                                        | Natureza | Área (metros quadrados) | Valor (em reais) | Valor por metro quadrado (em reais) |
| 01                   | Informante: João Batista<br>Contato: 99902:1549<br>Localização: Rua 7, Lote 15, Qd D, Loteamento Novo Horizonte            | Oferta   | 200,00                  | 70.000,00        | 350,00                              |
| 02                   | Informante: Ana Paiva (Vendedora)<br>Contato: 99937:3888<br>Localização: Rua Hildofonso Coutinho, em frente predial nº 340 | Vendido  | 368,00                  | 87.000,00        | 236,41                              |
| 03                   | Informante: Ana Paiva (Vendedora)<br>Contato: 99937:3888<br>Localização: Rua Hildofonso Coutinho, em frente predial nº 340 | Vendido  | 319,50                  | 77.000,00        | 241,00                              |

|    |                                                                                                                                                                |         |        |            |        |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------|------------|--------|
| 04 | Informante: Ana Paiva (Vendedora)<br>Contato: 99937:3888<br>Localização: Rua Hildofonso Coutinho,<br>em frente predial nº 340                                  | Vendido | 417,93 | 95.000,00  | 227,31 |
| 05 | Informante: Imobiliaria Dominio<br>Contato: 99949: 1961 (Zorinho)<br>Localização: Rua Professor Ladislau,<br>em frente o predial nº 105                        | Oferta  | 455,00 | 160.000,00 | 351,65 |
| 06 | Informante: Imobiliaria Dominio<br>Contato: 99949: 1961 (Zorinho)<br>Localização: Rua Maria Eunice<br>Teixeira, em frente do predial nº 174<br>Código: TE 0522 | Oferta  | 366,60 | 120.000,00 | 327,33 |
| 07 | Informante: Imobiliaria Dominio<br>Contato: 99949: 1961 (Zorinho)<br>Localização: Rua Maria Eunice<br>Teixeira, em frente do predial nº 174<br>Código: TE 0521 | Vendido | 387,00 | 120.000,00 | 310,08 |
| 08 | Informante: Zorinho – Corretor de<br>imóveis<br>Contato: 99949: 1961<br>Localização: Rua 7, Lote 12, Qd D,<br>Loteamento Novo Horizonte                        | Oferta  | 295,90 | 95.000,00  | 321,05 |

### FOTOS DAS AMOSTRAS







Para a homogeneização das amostras, em atendimento as normas de engenharia de avaliações, foram aplicados os seguintes paradigmas:

- **Fator de Oferta (FO):** Aplica-se para a correção da elasticidade da informação pelo fator de oferta, que determina que para quaisquer ofertas, deve-se proceder a um desconto de no mínimo 10%, admitindo-se todas superestimadas.
- **Fator de Topografia (TP):** Aplica-se para corrigir as diferenças das topografias das amostras com relação ao imóvel avaliando.
- **Fator de transposição (FT):** Aplica-se para corrigir as diferenças das localizações das amostras com relação ao imóvel avaliando.

#### 6.4. **MEMÓRIA DE CALCULO (UNITÁRIO):**

##### Imóvel avaliando

VER LAUDO  
Área: 1m<sup>2</sup>

##### Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m<sup>2</sup>) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico

SÉRGIO CAVINI SAGIORATO: ENG. CIVIL – CREA: 74.978/D  
Perito Judicial em Pouso Alegre e região desde 1988, com centenas de laudos periciais produzidos perante as justiças Comum e Federal  
FONE: 99105-9896/98852-9896 – E-MAIL: scavini@hotmail.com.br

fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* ( $n < 30$ ) com a distribuição 't' de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: FATOR DE OFERTA

F2: TOPOGRAFIA

F3: TRANSPOSIÇÃO

#### Imóveis amostrados para comparação:

##### Imóvel 1:

VER LAUDO

|                                          |                   |
|------------------------------------------|-------------------|
| Área:                                    | 200m <sup>2</sup> |
| Valor:                                   | R\$70.000,00      |
| Valor por metro quadrado:                | R\$350,00         |
| Fator de homogeneização FATOR DE OFERTA: | 0,90              |
| Fator de homogeneização TOPOGRAFIA:      | 0,85              |
| Fator de homogeneização TRANSPOSIÇÃO:    | 0,90              |

##### Imóvel 2:

VER LAUDO

|                                          |                   |
|------------------------------------------|-------------------|
| Área:                                    | 368m <sup>2</sup> |
| Valor:                                   | R\$87.000,00      |
| Valor por metro quadrado:                | R\$236,41         |
| Fator de homogeneização FATOR DE OFERTA: | 1,00              |
| Fator de homogeneização TOPOGRAFIA:      | 0,90              |
| Fator de homogeneização TRANSPOSIÇÃO:    | 1,00              |

##### Imóvel 3:

VER LAUDO

|                                          |                   |
|------------------------------------------|-------------------|
| Área:                                    | 320m <sup>2</sup> |
| Valor:                                   | R\$77.000,00      |
| Valor por metro quadrado:                | R\$241,00         |
| Fator de homogeneização FATOR DE OFERTA: | 1,00              |
| Fator de homogeneização TOPOGRAFIA:      | 0,90              |
| Fator de homogeneização TRANSPOSIÇÃO:    | 1,00              |

##### Imóvel 4:

VER LAUDO

|                                          |                   |
|------------------------------------------|-------------------|
| Área:                                    | 418m <sup>2</sup> |
| Valor:                                   | R\$95.000,00      |
| Valor por metro quadrado:                | R\$227,31         |
| Fator de homogeneização FATOR DE OFERTA: | 1,00              |
| Fator de homogeneização TOPOGRAFIA:      | 0,90              |
| Fator de homogeneização TRANSPOSIÇÃO:    | 1,00              |

##### Imóvel 5:

VER LAUDO

|                                          |                   |
|------------------------------------------|-------------------|
| Área:                                    | 455m <sup>2</sup> |
| Valor:                                   | R\$160.000,00     |
| Valor por metro quadrado:                | R\$351,65         |
| Fator de homogeneização FATOR DE OFERTA: | 0,90              |
| Fator de homogeneização TOPOGRAFIA:      | 0,85              |
| Fator de homogeneização TRANSPOSIÇÃO:    | 0,85              |

**Imóvel 6:**

VER LAUDO

|                                          |                   |
|------------------------------------------|-------------------|
| Área:                                    | 367m <sup>2</sup> |
| Valor:                                   | R\$120.000,00     |
| Valor por metro quadrado:                | R\$327,33         |
| Fator de homogeneização FATOR DE OFERTA: | 0,90              |
| Fator de homogeneização TOPOGRAFIA:      | 0,85              |
| Fator de homogeneização TRANSPOSIÇÃO:    | 0,85              |

**Imóvel 7:**

VER LAUDO

|                                          |                   |
|------------------------------------------|-------------------|
| Área:                                    | 387m <sup>2</sup> |
| Valor:                                   | R\$120.000,00     |
| Valor por metro quadrado:                | R\$310,08         |
| Fator de homogeneização FATOR DE OFERTA: | 1,00              |
| Fator de homogeneização TOPOGRAFIA:      | 0,85              |
| Fator de homogeneização TRANSPOSIÇÃO:    | 0,85              |

**Imóvel 8:**

VER LAUDO

|                                          |                   |
|------------------------------------------|-------------------|
| Área:                                    | 296m <sup>2</sup> |
| Valor:                                   | R\$95.000,00      |
| Valor por metro quadrado:                | R\$321,05         |
| Fator de homogeneização FATOR DE OFERTA: | 0,90              |
| Fator de homogeneização TOPOGRAFIA:      | 0,85              |
| Fator de homogeneização TRANSPOSIÇÃO:    | 0,90              |

**Tabela de homogeneização:**

| Imóvel | R\$/m <sup>2</sup> | F1   | F2   | F3   | R\$/m <sup>2</sup> homog. |
|--------|--------------------|------|------|------|---------------------------|
| 1      | 350,00             | 0,90 | 0,85 | 0,90 | 240,97                    |
| 2      | 236,41             | 1,00 | 0,90 | 1,00 | 212,77                    |
| 3      | 241,00             | 1,00 | 0,90 | 1,00 | 216,90                    |
| 4      | 227,31             | 1,00 | 0,90 | 1,00 | 204,58                    |
| 5      | 351,65             | 0,90 | 0,85 | 0,85 | 228,66                    |
| 6      | 327,33             | 0,90 | 0,85 | 0,85 | 212,85                    |
| 7      | 310,08             | 1,00 | 0,85 | 0,85 | 224,03                    |
| 8      | 321,05             | 0,90 | 0,85 | 0,90 | 221,05                    |

**Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m<sup>2</sup>:**

Média:  $X = \sum(Xi)/n$   
 $X = 220,23$

Desvio padrão:  $S = \sqrt{(\sum(X - Xi)^2)/(n-1)}$   
 $S = 11,23$

### Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

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

Ou seja:  $d = |X_i - \bar{X}|/S < VC$

Valor crítico para 8 amostras, pela Tabela de Chauvenet:  $VC = 1,86$

|                                                          |                      |
|----------------------------------------------------------|----------------------|
| Amostra 1: $d =  240,97 - 220,23  / 11,23 = 1,85 < 1,86$ | (amostra pertinente) |
| Amostra 2: $d =  212,77 - 220,23  / 11,23 = 0,66 < 1,86$ | (amostra pertinente) |
| Amostra 3: $d =  216,90 - 220,23  / 11,23 = 0,30 < 1,86$ | (amostra pertinente) |
| Amostra 4: $d =  204,58 - 220,23  / 11,23 = 1,39 < 1,86$ | (amostra pertinente) |
| Amostra 5: $d =  228,66 - 220,23  / 11,23 = 0,75 < 1,86$ | (amostra pertinente) |
| Amostra 6: $d =  212,85 - 220,23  / 11,23 = 0,66 < 1,86$ | (amostra pertinente) |
| Amostra 7: $d =  224,03 - 220,23  / 11,23 = 0,34 < 1,86$ | (amostra pertinente) |
| Amostra 8: $d =  221,05 - 220,23  / 11,23 = 0,07 < 1,86$ | (amostra pertinente) |

### Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

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

Eles são determinados pelas fórmulas:  $Li = \bar{X} - t_c * S/\sqrt{(n-1)}$  e  $Ls = \bar{X} + t_c * S/\sqrt{(n-1)}$ ,

onde  $t_c$  é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 7 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 220,23 - 1,42 * 11,23/\sqrt{(8 - 1)} = 214,20$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 220,23 + 1,42 * 11,23/\sqrt{(8 - 1)} = 226,25$$

### Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a pequena dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio é idêntico ao intervalo de confiança.

Campo de arbítrio: de R\$214,20 a R\$226,25

### Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Como sugestão, estamos utilizando o critério da média dos valores dentro do campo de arbítrio: 216,90 (amostra 3); 224,03 (amostra 7); 221,05 (amostra 8).

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$220,66

### Resultado final:

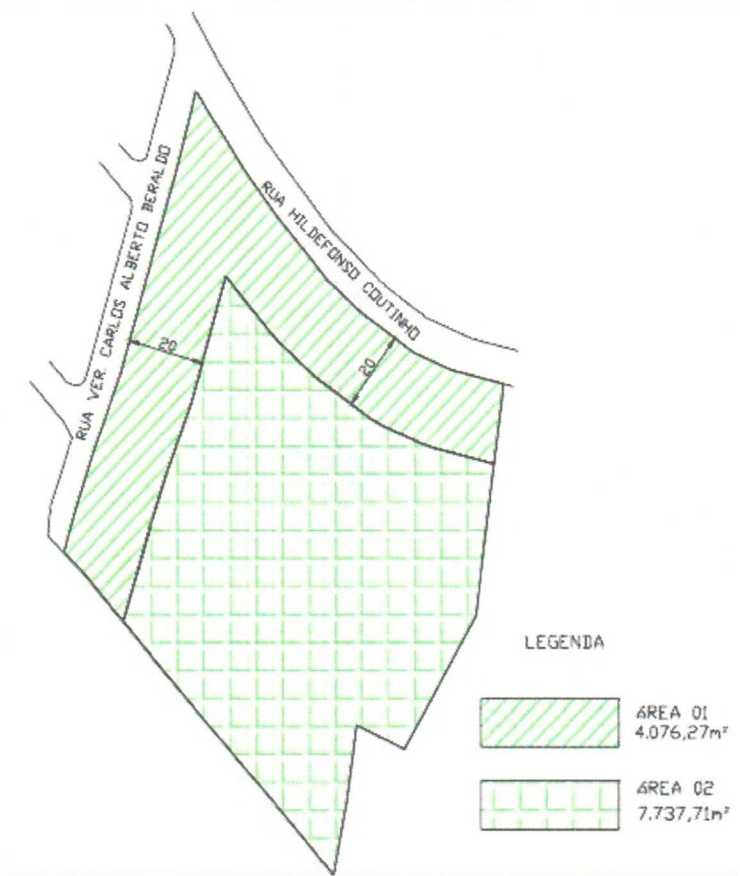
Valor final = Valor unitário \* área

$$\text{Valor final} = R\$220,66 * 1,00 = R\$220,66$$

**Valor por metro quadrado da área avaliada caso loteada: R\$220,66**

**6.5. DIVISÃO DA GLEBA AVALIANDA:** Conforme descrito no item 6.1 acima e demonstrado no levantamento topográfico abaixo, na área avalianda existe uma faixa que é suscetível a desmembramento por existir todas as obras de infraestrutura, razão pela qual dividiremos em duas áreas para a avaliação, uma denominada de AREA 01 que é a area suscetível a demembramento que será avaliada pelo método comparativo e a AREA 2 suscetível a implantação de loteamento que será avaliada pelo método involutivo.

Para a ÁREA 01, adotamos a profundidade padrão de lotes do município equivalente a 20,00 metros com terrenos com frente para a Rua Hildefonso Coutinho e Rua Vereador Carlos Alberto Beraldo, onde apuramos uma área de 4.076,27 metros quadrados. A ÁREA 02 é a remanescente igual a 7.737,71 metros quadrados ( ver mapa abaixo).



## **6.6. DETERMINAÇÃO DO VALOR VENAL DO OBJETO:**

**6.6.1. VALOR DA ÁREA 01:** Conforme obtido no item 6.4 acima, o valor do metro quadrado apurado é equivalente a R\$220,66, portanto o valor da referida área é igual a 4.076,27 m² x R\$220,66 correspondente a **R\$899.469,74**, valor caso não fosse APP.

**6.6.2. VALOR DA ÁREA 02:** O valor é consoante o abaixo descrito:

**6.6.2.1.** Para atender a Lei 6766 de parcelamento de solo federal e a municipal, temos que prever pelo menos 35% da área urbanizável em área de ruas, área verde e área institucional, portanto temos que deduzir esta parcela do valor da área em referência, ou seja,  $7.737,71 \text{ m}^2 - 35\% \times 7.737,71$  igual a  $\text{R\$ } 5.029,51 \text{ m}^2$ , área útil correspondente em lotes num hipotético loteamento.

**6.6.2.2.** Conforme demonstra na memória de calculo acima, obtemos o valor por metro quadrado de terreno equivalente a  $\text{R\$}220,66$  mediante hipotético empreendimento, portanto com a venda dos lotes obtemos uma receita bruta equivalente a  $5.029,51 \text{ m}^2 \times \text{R\$}220,66/\text{m}^2$  igual a  $\text{R\$}1.109.811,68$ .

**6.6.2.3.** Do valor acima  $\text{R\$}1.109.811,68$ , valor bruto, temos ainda descontar o valor das obras de infra-estrutura. Conforme tabela de custos para urbanização (custo para cada 1000 metros quadrados de área útil) abaixo, o custo é equivalente a  $\text{R\$}65.347,23$ , com o BDI de 30% obtemos o custo de  $\text{R\$}85.000,00$  aproximados.

| Item                        | Valor em R\$<br>1.000,00 / m² de<br>área útil |
|-----------------------------|-----------------------------------------------|
| Serviços de topografia      | 2.327,88                                      |
| Terraplanagem média         | 4.196,30                                      |
| Galeria de água pluvial     | 6.842,95                                      |
| Galeria de esgoto sanitário | 14.919,04                                     |
| Rede de água potável        | 8.971,17                                      |
| Rede de iluminação pública  | 3.175,30                                      |
| Guias e sargetas            | 6.676,18                                      |
| Pavimentação                | 18.238,41                                     |
| TOTAL                       | 65.347,23                                     |
| VALOR POR m²                | 65,35                                         |

O valor para a urbanização é equivalente a  $\text{R\$}85.000,00 \times 5.029,51$  (área útil correspondente dos lotes/1000) igual a  $\text{R\$}427.508,35$ , portanto o valor da área em referência será de  $\text{R\$}1.109.811,68 - \text{R\$}427.508,35$  igual a  $\text{R\$}682.303,33$ , valor dos lotes sem as despesas abaixo descritas.

**6.6.2.4.** Do valor acima  $\text{R\$}682.303,33$ , temos ainda:

- Deduzir os impostos federais (CSLL – 1,08%, COFINS – 3%, PIS – 0,65%, IRPJ – 1,2%) no total de 5,93%.
- Deduzir o lucro do empreendedor (estimado entre 20 a 30% pelas doutrinas de engenharia de avaliações), que arbitraremos em 25%.

- Deduzir despesas de publicidade e vendas (estimado entre 2 a 10% pelas doutrinas de engenharia de avaliações), que arbitraremos em 4%.
- Deduzir despesas de corretagem (estimado entre 3 a 5% pelas doutrinas de engenharia de avaliações), que arbitraremos em 4%.

**ARBITRAMENTO:** É a atividade que envolve a tomada de decisão ou posição entre alternativas tecnicamente controversas ou que decorrem de aspectos subjetivos. O arbitramento em perícias de engenharia está previsto na resolução 345 do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia, arquitetura e Agronomia) e na NBR 13.752.

Portando, descontando os impostos federais (CSLL – 1,08%, COFINS – 3%, PIS – 0,65%, IRPJ – 1,2%), lucro do empreendedor (25%), despesas de publicidade e vendas (4%), despesas de corretagem (4%), num total de 38,93%, temos que o valor da Área 02 é equivalente a R\$ R\$682.303,33 – 38,93% x R\$682.303,33 igual a R\$416.682,64, caso não fosse APP.

**VALOR VENAL = VALOR ÁREA 01 + VALOR ÁREA 02**

**VALOR VENAL = R\$899.469,74 + R\$416.682,64 = R\$ 1.316.152,38 (Caso não fosse APP)**

**6.4.5. DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA OBJETO POR SER APP :** Em se tratando de Área Preservação Permanente – APP, não gera potencial construtivo (que não se pode edificar, construir), no caso em questão, é muito difícil encontrar dados de mercado semelhantes para avaliar. A solução fundamentada é a aplicação de “arbitramento” que por mera liberalidade adoto em 10% do valor apurado, caso não fosse APP, que para fins de valoração atribuído como sendo um fator de Posse, portanto o valor venal é equivalente a 0,10 x R\$ 1.316.152,38 igual a R\$131.615,24.

As Áreas de Preservação Permanentes ainda não são precificadas pelo mercado brasileiro, tendo como consequência desta não precificação, a condição de um terreno urbano situar-se integralmente em APP (non aedificandi) esvaziar totalmente o seu valor sócio/econômico, podendo resultar em um valor de mercado igual a zero.

**7. CONCLUSÃO:** Levando-se em consideração que o objetivo do presente trabalho é apurar o valor venal de uma gleba de terreno localizada à Rua Hildefonso Coutinho, esquina com a Rua “1” do Loteamento Novo Horizonte, Bairro Tanque, Silvianópolis – MG (ver localização na imagem abaixo), denominada Área Remanescente da matrícula 8.843 do CRI da Comarca de Silvianópolis, diante todo o acima exposto, concluo que o valor da área de servidão é equivalente a **R\$131.615,24 (CENTO E TRINTA E UM MIL, SEISCENTOS E QUINZE REAIS E VINTE E QUATRO CENTAVOS).**

Essas são as verificações e conclusões, colocando-me ao dispor para quaisquer esclarecimentos adicionais.

Pouso Alegre, 04 de agosto de 2023

**SERGIO CAVINI**  
**SAGIORATO:**  
**37540912634**  
**SÉRGIO CAVINI SAGIORATO**  
**ENG. CIVIL**

Assinado digitalmente por SERGIO CAVINI SAGIORATO:  
37540912634  
DN: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Presencial,  
OU=17449612000169, OU=Secretaria da Receita Federal  
do Brasil - RFB, OU=RFB e-CPF A3, OU=(em branco),  
CN=SERGIO CAVINI SAGIORATO:37540912634  
Razão: Eu sou o autor deste documento  
Localização: sua localização de assinatura aqui  
Data: 2023.08.04 11:40:35-03'00'  
Foxit PDF Reader Versão: 11.0.1

Pouso Alegre/MG, 31 de agosto de 2023.

Exmo. Sr.

Homero Brasil Filho

DD Prefeito de Silvianópolis/MG

Silvianópolis / Minas Gerais.

Ref: **Notificação s/nº de 15/08/2023.**

*Recbi em 01/09/2023*

*[Assinatura]*

*OAB/MG 176.409*

**Davi Borges Ferraz**  
Assessor Jurídico  
PREFEITURA MUN. SILVIANÓPOLIS - MG

Senhor Prefeito,

**PAULO BORGES DA SILVA**, brasileiro, agricultor, nascido em 10/06/1953, filho de João de Paula Borges e Maria Rita Domingues, portador da Carteira de Identidade nº M-2.430.319 expedido por SSP/MG e inscrito no CPF nº. 310.704.596-53 e, **ROSIMEIRE APARECIDA SOARES BORGES**, brasileira, professora, nascida em 23/04/1966, filha de João Lopes Soares e Nilcéia de Souza Soares, portadora da Carteira de Identidade nº MG-1.320.348 SSP/MG e inscrita no CPF nº. 005.857.596-00, casados entre si e residentes e domiciliados na Chácara do Tanque, município de Silvianópolis / MG, CEP: 37.589-000, por sua advogada *in fine*, com escritório à Rua Bom Jesus nº. 386 – sala 103 – centro em Pouso Alegre / MG CEP: 37550-002 vem, respeitosamente à ilustre presença, em atendimento à Notificação s/nº de Vossa Excelência, ora recebida em 17/08/2023, a qual cujo teor relata a declaração por utilidade pública da gleba de terreno urbano, situada na Rua Hildefonso Coutinho, esquina com a Rua "1" do Loteamento Novo Horizonte, Bairro Tanque em Silvianópolis/MG, denominada área remanescente da matrícula 8.843 do CRI local com proposta de indenização pela servidão do imóvel acima, o valor de R\$131.615,24 (cento e trinta e um mil, seiscentos e quinze reais, vinte e quatro centavos), **MANIFESTAR concordância com o valor proposto.**

Atenciosamente,

*[Assinatura]*  
Pp. **Gilcéia Maris de Souza Pinto**  
**OAB/MG 68.516**

**PROCURAÇÃO "AD JUDICIA"**

Pelo presente instrumento de procuração, **PAULO BORGES DA SILVA**, brasileiro, agricultor, nascido em 10/06/1953, filho de João de Paula Borges e Maria Rita Domingues, portador da Carteira de Identidade nº M-2.430.319 expedido por SSP/MG e inscrito no CPF nº. 310.704.596-53 e, **ROSIMEIRE APARECIDA SOARES BORGES**, brasileira, professora, nascida em 23/04/1966, filha de João Lopes Soares e Nilcéia de Souza Soares, portadora da Carteira de Identidade nº MG-1.320.348 SSP/MG e inscrita no CPF nº. 005.857.596-00, casados entre si e residentes e domiciliados na Chácara do Tanque, município de Silvianópolis / MG, CEP: 37.589-000, **NOMEIAM E CONSTITUEM** sua bastante procuradora, a advogada **GILCÉIA MARIS DE SOUZA PINTO**, brasileira, solteira, portadora do CPF nº. 848.006.666-00 e OAB/MG 68.516, residente e domiciliado nesta cidade de Pouso Alegre / MG, respectivamente, com escritório profissional a Rua: Bom Jesus nº. 386 – sala 103 – centro em Pouso Alegre / MG CEP: 37550-002, a quem confere amplos poderes para o foro em geral, com cláusula **"Ad Judicia"** em qualquer Juízo, Instância ou Tribunal, **em especial para representa-los junto à Prefeitura do Município de Silvianópolis / MG**, podendo propor contra quem de direito nas ações competentes e defendê-la nas contrárias, seguindo umas e outras, até decisão final usando de todos os recursos legais e para, confessar, desistir, transigir, alienar, firmar compromissos em acordos, receber e dar quitação, levantar valores em Alvarás Judiciais junto a Instituições Bancárias, agindo em conjunto ou separadamente, podendo ainda substabelecer esta ou outrem, com ou sem reservas de iguais poderes, dando tudo por firme e valioso.

Pouso Alegre 30 de agosto de 2023.



**PAULO BORGES DA SILVA**  
CPF nº 310.704.596-53  
RG nº. M-2.430.319



**ROSIMEIRE APARECIDA SOARES BORGES**  
CPF nº 005.857.596-00  
RG nº. MG-1.320.348