

APROVADO
1º VOTAÇÃO
NA SESSÃO DE 17/03/2022
Deborah Rosane
Ass. Secretário(a)



APROVADO
2º VOTAÇÃO
NA SESSÃO DE 18/03/2022
Estado do Tocantins
Deborah Rosane
Ass. Secretário(a)

PODER EXECUTIVO MUNICIPAL
PREFEITURA MUNICIPAL DE XAMBIOÁ-TO
CNPJ: 02.087.211/0001-39
ADM: 2021/2024

Câmara Mul. de Xambioá-TO
FLS. 03
Assinatura

PREFEITURA MUNICIPAL DE
XAMBIOÁ
POR NOSSA TERRA, POR NOSSA GENTE!
Administração: 2021/2024



PROJETO DE LEI Nº 002/2022, DE 11 DE MARÇO DE 2022.
PROTOCOLO Nº 3003
LIVRO 02 Fls. 14
Xambioá 14/03/2022
Deborah Rosane
Câmara Municipal de Xambioá

“DISPÕE SOBRE AUTORIZAÇÃO LEGISLATIVA PARA AQUISIÇÃO DE IMÓVEL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.

PREFEITA MUNICIPAL DE XAMBIOÁ, ESTADO DO TOCANTINS, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal de Xambioá, **APROVOU** e eu **SANCIONO** a seguinte Lei:

Art. 1º - Fica o Poder Executivo autorizado, na forma do art. 18 da Lei Orgânica, a adquirir um lote urbano com área de 2.904,44 m² (dois mil novecentos e quatro metros e quarenta e quatro centímetros), localizado no centro de Xambioá, destinado à ampliação da oferta da educação infantil pela Secretaria Municipal de Educação, pelo preço de mercado, conforme laudo de avaliação anexo.

Parágrafo único – Diante da singularidade do imóvel, suas características e localidade, a aquisição poderá ser feita com base no art. 24, X, da Lei Federal n.º 8.666/93.

Art. 2º - As despesas decorrentes desta lei, serão custeadas pela seguinte dotação orçamentária: 12.361.0403.1057 – Elemento: 319011000 – DC 271.

Art. 3º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se disposições em contrário.

PALÁCIO DO CRISTAL. GABINETE DA PREFEITA DE XAMBIOÁ, ESTADO DO TOCANTINS, aos do mês de março de 2022.


SHERLEY PATRÍCIA MATOS DE ALENCAR DIAS
Prefeita Municipal

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

ENG. CIVIL: *VINICIUS TAVARES DA SILVA*

CREA- nº 2419164903PA

CPF: 017.918.032-02

ÍMOVEL URBANO

SETOR: CENTRO

CIDADE: XAMBIOÁ-TO

Câmara Mul. de Xambioá-TO
FLS. <u>04</u>
<u><i>[Assinatura]</i></u>
Assinatura



22 de fevereiro de 2022

Vinicius Tavares da Silva
ENG. CIVIL: VINICIUS TAVARES DA SILVA CREA-
nº 2419164903PA

RESUMO EXECUTIVO

DATA DA AVALIAÇÃO:

21/ 02 / 2022

Câmara Mul. de Xambioá-TO

FLS. 05

Assinatura

OBJETO:

Imóvel com característica urbana

FINALIDADE:

Determinação do valor para venda

METODOLOGIA:

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

LOCALIZAÇÃO:

Lote nº 00069, Quadra nº “S”, situado a Rua Joaquim Vitorino De Assunção, Integrante do Bairro Centro, Xambioá — Tocantins.

ÁREAS:

Lote nº 00069 da quadra nº “S”:

ÁREA TOTAL DO LOTE:2.904,44 m²**AVALIAÇÃO:**

Valor total do lote = R\$ 400.000,00 (Quatrocentos Mil Reais).

ENG. CIVIL: **VINICIUS TAVARES DA SILVA**

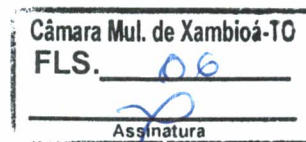
CREA- nº 2419164903PA

Vinicius Tavares da Silva
ENG. CIVIL: **VINICIUS TAVARES DA SILVA** CREA-
nº 2419164903PA

1 - INFORMAÇÕES GERAIS

Proprietário:
JOSÉ CARLOS ALVES DA SILVA

CPF nº
281.218.301-25



Imóvel Urbano:

Centro, Xambioá — Tocantins.

Lote no 00069 da quadra no "S":

ÁREA TOTAL DO LOTE:
2.904,44 m²

COORDENADAS GEOGRÁFICAS

U.T.M:
N: 9291038.89 m
E: 772734.85 m

METODOLOGIA:
Método Comparativo direto de dados de mercado.

2 - FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Avaliação do valor de mercado para venda do imóvel. Esta avaliação não pode ser utilizada para fins contábeis, como reavaliação de ativo imobilizado, nem para proposição de ações judiciais e incorporações, uma vez que os laudos elaborados para tais finalidades possuem deste. O critério geral empregado foi o de avaliar os continuarão sendo empregados para o mesmo fim e conservação em que se encontram atualmente. características diversos bens, supondo-se que no mesmo estado de conservação em que se encontra atualmente.

3 - PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Os trabalhos técnicos envolvendo vistoria ao local, levantamento de dados e cálculos foram realizados no mês de fevereiro de 2022.

Os dados obtidos no mercado local foram fornecidos por pesquisas na região, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como válidas corretas e fornecidas de "boa fé".

O imóvel em questão foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ânus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo que suas medidas,


ENG. CIVIL: VINICIUS TAVARES DA SILVA CREA-
nº 2419164903PA

bem como seus respectivos títulos estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente.

Não foram efetuadas análises jurídicas da documentação do imóvel, ou seja, de investigação específicas relativas a defeitos em títulos, invasões, hipotecas, desapropriações, superposição de dívidas e outros por não se integrarem ao escopo desta avaliação.

Não foi realizada nenhuma investigação independente ou auditoria sobre as informações fornecidas. O Engenheiro Civil: VINICIUS TAVARES DA SILVA, CREA- Nº 2419164903PA deste laudo entende e assume que todas as informações fornecidas são corretas e fornecidas de "boa fé".

Este trabalho tem validade para data base em questão.

4 - CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O trabalho técnico terá por objetivo a determinação do valor de mercado, para o mês de fevereiro de 2022. O valor de mercado a ser determinado de acordo com a NBR 14653-1 (Avaliação de Bens — parte 1: Procedimentos Gerais) é definido:

"O valor de Mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente".

De acordo com a NBR 14653-1, a avaliação de bens tem a seguinte definição: "Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data".

A vistoria ao imóvel foi realizada no dia 21 de fevereiro de 2022 e compreendeu os seguintes procedimentos:

- Localização e identificação do imóvel;
- Levantamento de suas características;
- Análise do seu potencial;
- Registro fotográfico da situação encontrada.

Conforme recomenda a NBR 14653-1 para este trabalho foram empregados o Método Comparativo direto de dados de mercado e o método da quantificação do custo.

Após a vistoria do imóvel sob avaliação, foram efetuadas pesquisas com o objetivo de coletar amostras com características semelhantes ao imóvel sob avaliação.


ENG. CIVIL: VINICIUS TAVARES DA SILVA CREA-
nº 2419164903PA

Tais amostras foram submetidas a um tratamento estatístico aprovado pelas normas de avaliação da Associação Brasileira de Normas Técnicas — ABNT.

5 - ASPECTOS GERAIS

TABELA 0001 - CARACTERIZAÇÃO
CARACTERIZAÇÃO DO ENTORNO

Densidade de Ocupação	Médio
Padrão Econômico	Baixo
Categoria de Uso Predominante	Residencial
Vocação	Residencial/comercial
Distribuição da ocupação	Predominantemente Horizontal
Acessibilidade	Boa
Intensidade do tráfego	Baixo

6 - LOCALIZAÇÃO

Lote nº 00069, Quadra no “S”, situado a Rua Joaquim Vitorino De Assunção, Integrante do Bairro Centro, Xambioá — Tocantins.



7 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Lote:

O lote possui a área total de 2.904,44 m² de acordo com a tabela abaixo:

Vinicius Tavares da Silva
ENG. CIVIL: VINICIUS TAVARES DA SILVA CREA-
nº 2419164903PA

TABELA 002 – DEMOSTRATIVO DE ÁREA

LOTE	QUADRA	MATRÍCULA	AREA(m ²)
00069	S	1.832	2.904,44
TOTAL DE ÁREA			2.904,44



Imagem 01 – Mapa de Localização

VISITA AO IMÓVEL

Cabe ressaltar que a empresa Progeotec empreendimentos com CNPJ: 11.246.222/0001-05, estão fazendo a Regularização Fundiária do Município, sendo que a avaliação baseou-se, pesquisas das ofertas de mercado, onde foi feita toda a consistência na semelhança de variáveis que foram trabalhadas na forma de Fatores ou por Inferência Estatística, onde baseou-se nestes dados e nos dados obtidos diretamente da documentação fornecida, de certa forma isentando o avaliador no caso em que os valores oscilarem devido à discordância entre a realidade física e a documental.



Imagem 02_ Vista Frontal do Imóvel

8 - CRITÉRIOS E METODOLOGIAS APLICADAS NA PERÍCIA

8.1 - NORMA TÉCNICA ADOTADA

Foram adotadas, neste trabalho, as seguintes normas de avaliação, publicadas pela ABNT — Associação Brasileira de Normas Técnicas: - NBR 14653-1 (Avaliação de Bens — Parte 1 : Procedimentos Gerais); - NBR 14653-2 (Avaliação de Bens — Parte 2: Imóveis Urbanos);

8.2- ATIVIDADES BÁSICAS DA AVALIAÇÃO

As atividades básicas de uma avaliação, de acordo com o item 7 da NBR 14653-1 (Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais), estão relacionadas abaixo, sendo que os procedimentos que se referem o imóvel em estudo foram seguidos na íntegra no laudo pericial:

- Requisição e conhecimento da documentação;
- Vistoria do bem avaliando;
- Coleta de dados;
- Escolha da metodologia;
- Tratamento dos dados;
- Identificação do valor de mercado.

As diretrizes de cada um dos subitens acima relacionados estão descritas no texto da NBR 14653-1. Coleta de amostras na região para o cálculo do valor de mercado.

8.3 - METODOLOGIA UTILIZADA NA AVALIAÇÃO

De acordo com o subitem 7.5 da NBR 14653-1 , "A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação

do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 8.2.1".

Na avaliação do imóvel em estudo foi adotado justamente o método comparativo direto de dados de mercado. Este método, conforme determina o subitem 8.2.1 da NBR 14653-1, "Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra".

Convém ressaltar que na avaliação foi aplicado o tratamento científico através de regressão linear, observando-se o Anexo A da NBR 14653-2.

9 – AVALIAÇÃO

9.1 - Método Comparativo

Conforme pesquisa de mercado realizada na região, análise dos valores devidamente homogeneizados e eliminando as fontes discrepantes, o valor do metro quadrado encontrado foi de: R\$ 426,02 1 m².

Então os lote ora avaliado terá o valor de:

TABELA 003 – SISTEMATIZAÇÃO DOS VALORES

LOTE	QUADRA	MATRÍCULA	ÁREA (m ²)	R\$	VALOR TOTAL
00069	S	1.832	2.904,44	R\$ 137,7201	R\$ 400.000,00
TOTAL DE ÁREA			2.904,44		R\$ 400.000,00

O resultado do método comparativo é dado pelo intervalo de confiança desenvolvido através da distribuição t student (80% de probabilidade). Já o campo de arbítrio é definido como a semi-amplitude de ± 15 em torno da estimativa da tendência central. O resultado final da avaliação deve estar limitado, simultaneamente, pelo intervalo de confiança e pelo campo de arbítrio.

10 – CONCLUSÃO

Dentro do campo de arbítrio que tem o avaliador para decidir, conforme preceitua a norma NBR 14653 — Parte 2 (Avaliação de Imóveis Urbanos) da ABNT, considerando a conjuntura atual do mercado imobiliário, e as características particulares e especiais do imóvel ora avaliando, chegou ao seguinte valor de avaliação:

Valor total do lote = R\$ 400.000,00 (Quatrocentos Mil Reais).

Vinicius Tavares da Silva
ENG. CIVIL: VINICIUS TAVARES DA SILVA CREA-
nº 2419164903PA

11 – ENCERRAMENTO

Câmara Mul. de Xambioá-TO
FLS. <u>32</u>
<u>[Assinatura]</u>
Assinatura

O trabalho pericial de engenharia foi realizado com observância estrita aos princípios e diretrizes do Código de Ética do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura e da NBR 13.752/96, Norma Técnica para Perícias de Engenharia na Construção Civil, publicada pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas). O profissional abaixo assinado, responsáveis pela elaboração do laudo, coloca-se a inteira disposição para prestar eventuais esclarecimentos que porventura venham a se fazer necessários.

23 de Fevereiro de 2022

Vinicius Tavares da Silva
ENG. CIVIL: **VINICIUS TAVARES DA SILVA**
CREA- nº 2419164903PA
CPF: 017.918.032-02

CONFEDERAÇÃO CREA		República Federativa do Brasil		CREA-TO Registro Crea Nº 318347/D-TO
		Serviço Público Federal		
		Conselho Federal de Engenharia e Agronomia		
		Conselho Regional de Engenharia e Agronomia		
		Carteira de Identidade Profissional		
	Nome	VINICIUS TAVARES DA SILVA		
	Data do Registro no Crea-TO	20/01/2020		
	Título Profissional	ENGENHEIRO CIVIL		
	Registro Nacional	2419164903		
		Data de Emissão	30/09/2020	
	 Presidente do Confea	 Presidente do Crea TO		
Vale como Documento de Identidade em todo o território nacional e tem Fé Pública, conforme o § 2º do art. 56 da Lei nº 5.194 de 24/12/66 e Lei nº 6.206 de 07/05/75.				

	República Federativa do Brasil		Crea de Registro	
	Serviço Público Federal		CREA-TO	
	Conselho Federal de Engenharia e Agronomia			
	Conselho Regional de Engenharia e Agronomia			
Carteira de Identidade Profissional				
Nome				
VINICIUS TAVARES DA SILVA				
Filiação				
MARTA TAVARES DA SILVA				
JOSÉ APARECIDO DA SILVA				
Nascimento	CPF	Doc. de Identidade	Nacionalidade	
03/12/1995	017.918.032-02	6842507 PC - PA	BRASILEIRA	
Naturalidade				
XAMBIOÁ TO				
Tipo Sang.	Título de Eleitor	PIS/PASEP		
	067543241333			
Assinatura do Profissional				