

PREFEITURA MUNICIPAL DE UBÁ

Estado de Minas Gerais

PROJETO DE LEI Nº 022, DE 07 DE ABRIL DE 2015.

AUTORIZA O PODER EXECUTIVO MUNICIPAL A ALIENAR, MEDIANTE PERMUTA, O IMÓVEL URBANO QUE ESPECÍFICA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Art. 1º. Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a alienar, mediante permuta, o seguinte imóvel integrante do Patrimônio Público Municipal: área destinada a equipamentos comunitários, com área total de 1.205,66 m², sendo 68,67 metros com a Rua A, 03,45 metros em curva, mais 41,48 metros, e mais 04,54 metros em curva com a Rua D, 44,50 metros, e mais 03,50 metros em curva com a Rua C, até o ponto de partida desta descrição.

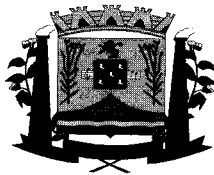
§ 1º. O imóvel é oriundo do loteamento denominado “Residencial Estrela Sul”, localizado à Rua Ângelo Sperandio, Bairro Mangueira Rural, nesta cidade, de propriedade da empresa Tavares Incorporadora Ltda., e aprovado pelo Decreto nº 5.659, de 12 de fevereiro de 2015.

§ 2º. O imóvel descrito no caput deste foi avaliado em R\$157.000,00 (cento e cinquenta e sete mil reais), pela Comissão de Avaliação de Imóveis do Município de Ubá.

Art. 2º. A permuta de que trata o art. 1º desta Lei se dará por outro imóvel de valor financeiro equivalente, este de propriedade de Bruno Santana Candian, constituído de um terreno com uma área de 450,00 m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados), localizado à Rua Oito (Rua José Gualberto de Melo), Lote 14 da quadra 24, Bairro Concórdia (Bairro Santa Bernadete), medindo 10,00 (dez) metros de frente, por 45,00 (quarenta e cinco) metros de comprimento e 10,00 (dez) metros de largura nos fundos, registrado no Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Ubá sob número R-7 referente à matrícula 4.336.

Parágrafo único. O imóvel descrito no caput deste foi avaliado em R\$ 157.000,00 (cento e cinquenta e sete mil reais), pela Comissão de Avaliação de Imóveis do Município de Ubá.

Art. 3º. O imóvel a ser adquirido por intermédio da permuta ora autorizada será incorporado ao patrimônio do Município de Ubá, como bem específico para fins de



PREFEITURA MUNICIPAL DE UBÁ

Estado de Minas Gerais

prolongamento da Rua Cândido Martins de Oliveira, visando promover a ligação viária entre os bairros Santa Bernadete e Industrial.

Art. 4º. A efetivação da permuta fica condicionada à finalização da regularização registral dos imóveis permutantes, ou seja, do registro do Loteamento Residencial Estrela Sul, e averbação da escritura pública de compra e venda, datada de 06 de janeiro de 2012, outorgada por Adauri da Cunha Tavares e sua esposa Mônica de Paiva Tavares em favor de Bruno Santana Candian.

Art. 5º. As despesas com emolumentos cartoriais advindos da permuta ora autorizada por esta Lei serão arcadas pelos permutantes.

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

Prefeitura Municipal de Ubá, 07 de abril de 2015.

Edvaldo Baião Albino
(Vadinho Baião)
Prefeito de Ubá

PARECER TÉCNICO

DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

- Imóvel Avaliando:** Terreno medindo 450 m²., situado à Rua José Gualberto de Melo- Lote de nº 14 –Quadra 24-Bairro Santa Bernadete - Ubá-MG.
- Finalidade do Parecer:** Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de proposta de Permuta;
- Interessado:** Prefeitura Municipal de Ubá- (Prefeito Municipal)

RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Comissão Avaliadora no seguimento imobiliário, devidamente constituída pela Portaria de nº. 11 684 de 10 de setembro de 2014, seus integrantes: Sr. Aloisio Teixeira- matrícula 9.455, Sra. Anna Tereza Cunha Trevizano- matrícula 8403, e Sra. Lucia Maria Afonso Campomizzi- matrícula, 686 e CREA-MG-51.954-D;

Ubá, 09 de março de 2015



Imo. Sr. Edvaldo Baião Albino
Prefeito Municipal

A Comissão de Avaliação de Bens Imóveis, acima identificada, em atendimento à sua solicitação, vem por meio deste submeter à sua apreciação, o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, conforme segue:



FINALIDADE

A finalidade do deste parecer é determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de alienação através de permuta.

Este parecer está em conformidade com a ABNT – NBR 14.653 -2/2004

IMÓVEL AVALIANDO

Trata-se de um terreno com área de 450 m² de propriedade do Sr. Bruno Santana Candian, está situado à Rua Oito (Rua José Gualberto de Melo), Lote 14 da quadra 24 – Bairro Concórdia (Bairro santa Bernadete) -Ubá -MG, cujas dimensões e confrontações conforme cópia em anexo da Escritura Pública;

“O Lote objeto deste Parecer, está situado à Rua José Gualberto de Melo- Bairro Santa Bernadete, o imóvel tem sua área topográfica plana e de baixa aclividade;

VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 02 de março de 2015

Trata-se de um Lote com área total de 450 m², está situado em área próximo ao Centro comercial da cidade, local dotado de boa infra estrutura: vias com acabamento asfáltico, energia elétrica, água, esgoto e telefonia, próximo à escolas de cursos fundamental e superior, bairro com formação populacional predominante considerada

economicamente de média para baixa, sua ocupação geográfica ainda em fase de expansão, de padrão construtivo normal.

A vizinhança do imóvel avaliando é caracterizada por possuir rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, vias secundárias com acabamento em pedras pé de moleque;

Atualmente o imóvel avaliando encontra-se ocupado para uso de poucas garagens de veículos, possui cercamento por muros e paredes confrontantes, sua delimitação consta de Escritura Publica conforme cópia em anexo;

-A vistoria do imóvel não revelou observações dignas de nota.

-O Relatório Fotográfico da vistoria encontra-se no Anexo 1.

CONTEXTO URBANO

O imóvel avaliando localiza-se na zona urbana, rua construída com calçamento em pedras tipo pé de moleque e meio fios(fundos) e pela frente via com pavimentação asfáltica, sua localização possui infra estrutura básica, possui energia elétrica, e está a mais ou menos a 1000 metros do centro da cidade; possui rede de telefonia fixa, e telefonia móvel de boa frequência;

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Por se tratar de imóvel de fácil similaridade, suas características próprias podem facilmente ser comparadas as de outros, razão pela qual a Equipe de Avaliação trabalhará usando o método comparativo direto de dados de mercado, frente às amostras encontradas, sendo que nem todas estão situadas naquela mesma região ou em seu entorno;

METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas sempre com vistas a pontos de similaridades entre ao imóvel avaliando e a todos, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas;

PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 11 (onze) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando, enumerados a seguir: Ver Anexo 02;

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

1) Cálculo da Média Aritmética:

Média Aritmética =	Somatório dos valores pesquisa
	Número de valores pesquisados

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{R\$ 3.876,22}}{11}$$

$$\text{Média Aritmética} = \text{R\$ 352,38 /m}^2$$

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

Média Final

$$\text{R\$ 352,38 /m}^2 + 20\% = \text{R\$ 422,86..... (Limite superior)}$$

$$\text{R\$ 352,38 /m}^2 - 20\% = \text{R\$ 281,90..... (Limite inferior)}$$

Eliminam-se as amostras acima do limite superior e abaixo do limite inferior

$$\text{M. Final} = \text{R\$ 328,73}$$

Valor do imóvel avaliando = Área total do imóvel avaliando X Valor médio do m²
--

$$\text{Valor do imóvel avaliando} = 450 \text{ /m}^2 \times \text{R\$328,73} = \text{R\$147.928,85}$$

Valor do imóvel avaliando = R\$ 147.928,85

CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização, concluímos o valor como segue:

Valor médio estimado: R\$ 149.400,00 (Cento e quarenta e nove mil e quatrocentos reais)
(arredondamento até o máximo de 1%)

-Limite inferior.....: R\$ 141.930,00

-Limite Superior.....: R\$ 156.870,00

VALOR SUGERIDO PARA PERMUTA.....R\$157.000,00

Ubá, 09 de março de 2015

COMISSÃO RESPONSÁVEL:

ALOISIO TEIXEIRA, mat.9455- CRECL-MG; 27.525.

ANNA TEREZA CUNHA TREVIZANO- MATR. 8403. *Anna Tereza Trevizano*

LUCIA MARIA A. CAMPOMIZZI FELICIO, mat.686-

CREA-51.954-D..... *Lucia Fel*

PARECER TÉCNICO

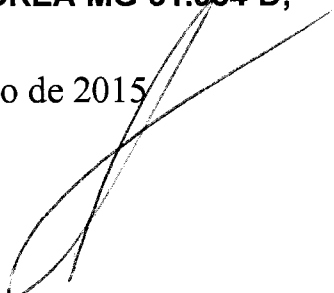
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

- Imóvel Avaliando:** Terreno medindo 1205,66 m².,confrontando com as Ruas A, C e D do Loteamento do Bairro Estrela Sul - Ubá-MG.
- Finalidade do Parecer:** Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de proposta de Permuta;
- Interessado:** Prefeitura Municipal de Ubá- (Prefeito Municipal)

RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Comissão Avaliadora no seguimento imobiliário, devidamente constituída pela Portaria de nº. 11 684 de 10 de setembro de 2014, seus integrantes: Sr. Aloisio Teixeira- matrícula 9.455, Sra. Anna Tereza Cunha Trevizano- matrícula 8403, e Sra. Lucia Maria Afonso Campomizzi- matrícula, 686 e CREA-MG-51.954-D;

Ubá, 09 de março de 2015



Imo. Sr. Edvaldo Baião Albino
Prefeito Municipal

A Comissão de Avaliação de Bens Imóveis, acima identificada, em atendimento à sua solicitação, vem por meio deste submeter à sua apreciação, o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, conforme segue:



FINALIDADE

A finalidade deste parecer é determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de alienação através de permuta.

Este parecer está em conformidade com a ABNT – NBR 14.653 -2/2004

IMÓVEL AVALIANDO

Com base em documento descritivo e mapa de loteamento, emitidos pela Prefeitura Municipal de Ubá, que constam dos anexos e neste ato passam a fazer parte integrante deste Parecer, trata-se de um terreno com área de 1205,68 m² pertencente ao Patrimônio do Município de Ubá, destinado para área de equipamentos comunitários, suas confrontações com as Ruas A, C e D do Loteamento Residencial Estrela Sul, devidamente aprovado pelo o Município;

“O imóvel tem sua área topográfica de característica acidentada, acesso definido conforme mapa de loteamento, seu valor de mercado se define em razão da sua localização, topografia e de considerações do seu entorno;

VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 02 de março de 2015

Trata-se de um terreno com área total de aproximadamente 1205,68 m², está situado em área dotada boa infra estrutura;

Atualmente o imóvel avaliando encontra-se vazio desocupado;

A vistoria do imóvel não revelou observações dignas de nota.

O Relatório Fotográfico da vistoria encontra-se no Anexo 1

CONTEXTO URBANO

O imóvel avaliando localiza-se na zona urbana, sua definição se baseia apenas pelo mapa de Loteamento e documentos que comprovam sua legalidade perante o Município. Está a mais ou menos três quilômetros do centro comercial da cidade;

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Por se tratar de imóvel de difícil comparação e similaridade, suas características próprias em comparação a outros confrontantes, e com base em pesquisas de mercado, envolvendo populares leigos e profissionais do ramo imobiliário(imobiliárias), se tornaram fatores preponderantes na definição do valor do imóvel avaliando;

METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o **Método Comparativo Direto de Dados e Pesquisa de Mercado**, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros em seu entorno, onde não podemos deixar de ressaltar seu grau de singularidade, ainda sim buscamos informações a partir de dados pesquisados no mercado, porem, não nos foi possível a formação de planilha com dados amostrais pela razão já exposta;

PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de informações, obtidas de pessoas do ramo imobiliário e de pessoas confrontantes com o imóvel avaliando, que vieram a contribuir com a definição do seu valor mercadológico;

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

1) Cálculo da Média Aritmética:

Média Aritmética =	Somatório dos valores pesquisa
	Número de valores pesquisados

$$\text{Média Aritmética} = \frac{1.886,65}{12}$$

$$\text{Média Aritmética} = 157,22$$

: DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

$$\text{Média Final, conforme planilha em anexo} = 145,71$$

$$\text{Valor do imóvel avaliando} = \text{Área total do imóvel avaliando} \times \text{Valor médio do m}^2$$

$$\text{Valor do imóvel avaliando} = 1.205,69 \text{ m}^2 \times \text{R\$}145,71$$

$$\text{Valor do imóvel avaliando} = \text{R\$ } 175.670,63$$

CONCLUSÃO

Com base na pesquisa de mercado realizada, envolvendo profissionais do ramo e pessoas confrontantes com o imóvel avaliando, considerando que sua localização se dá em área de boa aceitação mercadológica, considerando que a área ainda não é dotada de infra estrutura e que esta se define apenas por projeto conforme demonstrado no mapa de loteamento expedido pela Prefeitura Municipal de Ubá, reconhecendo a dificuldade de coletar amostras com características similares, a Comissão Avaliadora, decide por depreciar o imóvel avaliando em 10%(dez por cento) e conclui que seu valor mercadológico é de R\$158.103,57 (cento e cinquenta e oito mil , cento e três reais e cinquenta e sete centavos)

Valor médio estimado, podendo variar para mais ou para menos em 1% = R\$ 159.600,00

-Limite inferior.....: R\$151.620,00

-Limite Superior.....: R\$ 167.580,00

VALOR SUGERIDO PARA PERMUTA.....R\$157.000,00

Ubá, 09 de março de 2015

COMISSÃO RESPONSÁVEL:

ALOISIO TEIXEIRA, mat.9455- CRECI-MG; 27.525.

ANNA TEREZA CUNHA TREVIZANO- MATR. 8403. *Anna Tereza Cunha Trevizano*

LUCIA MARIA A. CAMPOMIZZI FELICIO, mat.686-

CREA-51.954-D..... *Lucia Fel*