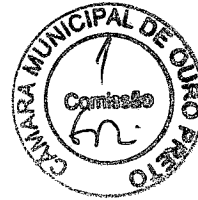


PREFEITURA DE OURO PRETO

Praça Barão do Rio Branco, 12, Pilar
Ouro Preto/MG - 35400-000
(31) 3559 3200



PREFEITURA MUNICIPAL OURO PRETO

www.ouropreto.mg.gov.br

OFÍCIO MENSAGEM 023/2023

Ouro Preto, 04 de maio de 2023

A Sua Excelência o Senhor
Vereador José Geraldo Muniz (Zé do Binga)
DD. Presidente da Câmara Municipal de Ouro Preto

Câmara Municipal de Ouro Preto

Protocolo

Nº 39743

Correspondência Recebida

Em 08/05/23

Ass. VERO Hs e 16h41 Min

Excelentíssimo Presidente,

Venho, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar o presente Projeto de Lei, que autoriza o Poder Executivo a doar imóvel com área de 1.009,00 m² (mil e nove metros quadrados) à Associação Comunitária dos Moradores do bairro Gouveia.

O imóvel objeto da doação é de propriedade do Município e está localizado na Rua Vinte e um de abril, s/n, no bairro Gouveia, no Distrito de Santo Antônio do Leite, em Ouro Preto.

A destinação do imóvel se dará através de doação à Associação Comunitária dos Moradores do bairro Gouveia, para a realização de melhorias e construção de sua sede, visando o desenvolvimento de atividades sociais diversas na comunidade.

A área doada será de grande importância para a referida Associação, que construindo sua sede neste terreno, trará benefícios sociais para a nossa cidade, especialmente para o distrito de Santo Antônio do Leite.

Desta forma concisa, estão expostas as razões que levaram ao encaminhamento do presente Projeto de Lei, para análise e votação desta ativa Câmara Municipal.

Contando com a costumeira eficiência de Vossa Excelência e Ilustres Pares no trato dos assuntos de interesse público, aguardamos a aprovação do projeto na forma proposta, renovando os votos de elevado apreço.

Atenciosamente,

Angelo Oswaldo de Araújo Santos
Prefeito de Ouro Preto

1998

1999

1998
1999
2000
2001
2002
2003
2004
2005
2006
2007
2008
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
2018
2019
2020
2021
2022
2023
2024
2025
2026
2027
2028
2029
2030

PREFEITURA DE OURO PRETO

Praça Barão do Rio Branco, 12, Pilar

Ouro Preto/MG - 35400-000

(31) 3559 3200



**OURO
PRETO**

www.ouropreto.mg.gov.br

PREFEITURA MUNICIPAL OURO PRETO

PROJETO DE LEI Nº 57 DE 2023

Autoriza o Poder Executivo a doar, com encargos, bem imóvel de propriedade do Município à Associação Comunitária dos Moradores do Bairro Gouveia.

O Povo do Município de Ouro Preto por seus representantes na Câmara Municipal decreta e eu, em seu nome, sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Fica o Poder Executivo autorizado a doar à Associação Comunitária dos Moradores do Bairro Gouveia, inscrita no CNPJ sob o nº 20.395.084/0001-17, um imóvel pertencente ao Município de Ouro Preto, com área de 1.009,00 m² (mil e nove metros quadrados), localizado na Rua Vinte e um de abril, s/n, no bairro Gouveia, no Distrito de Santo Antônio do Leite, em Ouro Preto/MG.

§ 1º O imóvel ora doado destina-se exclusivamente à construção e implantação de uma sede para a Associação Comunitária dos Moradores do Bairro Gouveia e está avaliado em R\$ 124.000,00 (cento e vinte e quatro mil reais), de acordo com o Laudo de Avaliação Imobiliário.

§ 2º Fica reconhecido interesse público na presente doação, desobrigando-se prévia licitação.

Art. 2º O Município transferirá à donatária a área em questão, na exata proporção mencionada no Levantamento Topográfico anexo.

Art. 3º A donatária não poderá ceder o imóvel objeto desta lei, no todo ou em parte, onerosa ou gratuitamente, a outros sem autorização prévia e por escrito do Município.

Art. 4º Ocorrerá caducidade da doação e reversão automática do imóvel ao Município, caso a donatária não cumpra as especificações e condições abaixo:

I. Não iniciar as obras dentro de 36 (trinta e seis) meses e a concluí-la dentro de 60 (sessenta) meses, prazos estes contados a partir da publicação desta Lei, prorrogável a critério do Chefe do Poder Executivo.

II. Não exercer, não executar, não exercitar, bem como alterar a finalidade para a qual a referida área foi concedida ou não dar o uso prometido, ou o desviar de sua finalidade estampada no § 1º do Art. 1º desta Lei.

100

PREFEITURA DE OURO PRETO

Praça Barão do Rio Branco, 12, Pilar

Ouro Preto/MG - 35400-000

(31) 3559 3200



**OURO
PRETO**

www.ouropreto.mg.gov.br

PREFEITURA MUNICIPAL OURO PRETO

§ 1º O imóvel doado será revertido sem ônus ao Município caso a donatária não cumpra os dispositivos acima elencados, sendo que neste caso as benfeitorias não removíveis seguirão a sorte do principal.

§ 2º É facultado ao Poder Público Municipal o direito de desistir da reversão do imóvel doado, desde que comprovada a inconveniência técnica e julgada onerosa ao erário a transação.

Art. 5º Fica reservado ao Município o direito de fiscalizar, quando julgar necessário, as atividades da donatária.

Art. 6º A partir da entrada em vigor da presente Lei, qualquer encargo civil, administrativo e tributário que incidir sobre o imóvel cedido em doação ficará a cargo da donatária.

Art. 7º As despesas com a transferência do artigo 2º, bem como escritura e registro de imóveis correrão por conta da donatária.

Art. 8º Haverá revogação automática da doação do imóvel, independente de aviso, interpelação ou notificação da donatária, com a reversão do bem ao patrimônio do Município, no caso da não observância do disposto nesta Lei.

Parágrafo único A reversão de que trata o caput se dará por simples termo administrativo emanado do Poder Executivo, independentemente das ações judiciais cabíveis, observados os princípios constitucionais do devido processo legal, do contraditório e da ampla defesa.

Art. 9º Em caso de extinção da entidade beneficiada, o bem doado voltará automaticamente ao patrimônio público municipal, não prevalecendo qualquer cláusula de reversão em favor de terceiro.

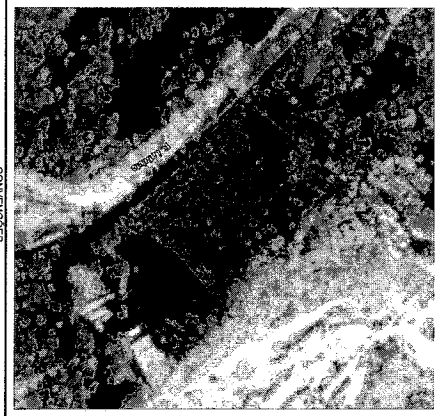
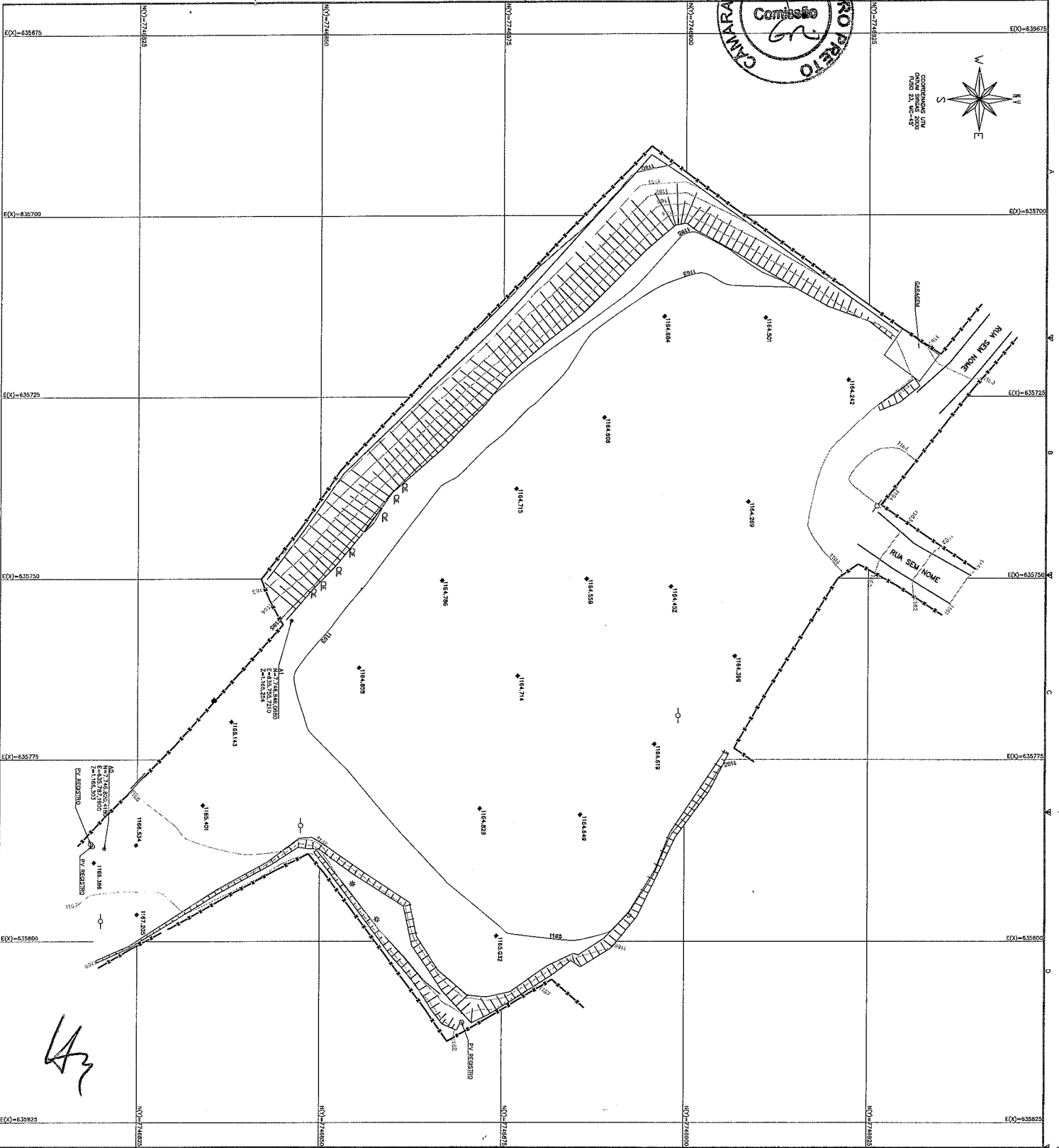
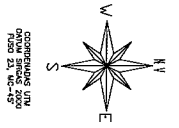
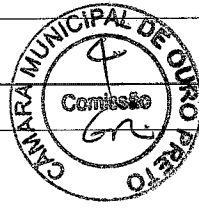
Art. 10 Esta Lei será regulamentada por decreto, no que couber.

Art. 11 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Ouro Preto, Patrimônio Cultural Mundial, 04 de maio de 2023, trezentos e onze anos da Instalação da Câmara Municipal e quarenta e um dois do Tombamento.

Angelo Oswaldo de Araújo Santos

Prefeito de Ouro Preto



CONVENÇÕES

	ENCANAMENTO		BALCÃO
	FOSSADO		ARVORE
	FONTESINA		BORDO DE CALÇADA
	GRADE DE TELA		PONTOS TOPOGRÁFICOS
	CÓRREGO		POSTE DE CONCRETO
	MURO		TALUDE DE CONTENÇÃO
	FÁBULO		CURVAS DE NÍVEL
			NÍVEL

OBSERVAÇÕES

VERIFICADA A REALIDADE DO TERRENO DE ACORDO COM O PLANO DE ALINHAMENTO.

1. O ALINHAMENTO DESEMPENHADO É DE ACORDO COM O PLANO DE ALINHAMENTO.

2. O ALINHAMENTO DESEMPENHADO É DE ACORDO COM O PLANO DE ALINHAMENTO.

CONSELHO DE REGISTRO DE ENGENHEIROS
 OBRAS DE LEVANTAMENTO
 7.577/55

PROJETO	TIPO	CLASSIFICAÇÃO	VERSÃO	DATA
01	QUILÔMETRO	100	100	14/12/2011

CONSORCIO MINAS PROJETOS

CONSORCIO MINAS PROJETOS
 RUA DO COMÉRCIO, 100 - JARDIM SANTA TERESA - OURO PRETO - MG
 CEP: 35400-000
 FONE: (31) 3599-1000
 FAX: (31) 3599-1001
 E-MAIL: contato@minasprojetos.com.br

PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO PRETO

SECRETARIA DE URBANISMO E PLANEJAMENTO
 DEPARTAMENTO DE PROJETOS

PROJETO DE TOPOGRAFIA

LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO DO CAMPO GOVEA

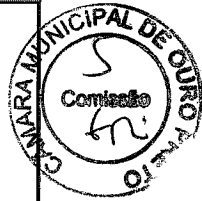
DATA DO PROJETO: 14/12/2011

ESCALA: 1:500

01/01



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA

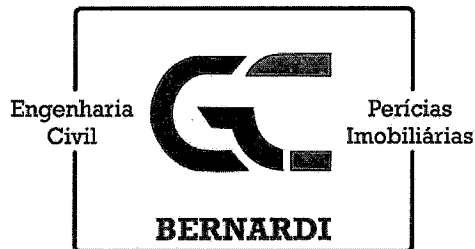


NÚMERO DE INSCRIÇÃO 20.395.084/0001-17 MATRIZ	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	DATA DE ABERTURA 30/05/2014
NOME EMPRESARIAL ASSOCIACAO COMUNITARIA DOS MORADORES DO BAIRRO GOUVEIA		
TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) ASSOCIACAO COMUNITARIA DOS MORADORES DO BAIRRO GOUVEIA	PORTE DEMAIS	
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL 94.30-8-00 - Atividades de associações de defesa de direitos sociais		
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS 94.99-5-00 - Atividades associativas não especificadas anteriormente 94.93-6-00 - Atividades de organizações associativas ligadas à cultura e à arte		
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA 399-9 - Associação Privada		
LOGRADOURO R 10 DE MARCO	NÚMERO 248	COMPLEMENTO *****
CEP 35.413-000	BAIRRO/DISTRITO GOUVEIA/SANTO ANTONIO DO LEITE	MUNICÍPIO OURO PRETO
UF MG		
ENDEREÇO ELETRÔNICO CONFERR@HOTMAIL.COM	TELEFONE (31) 3553-1771	
ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****		
SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVA	DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL 30/05/2014	
MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL		
SITUAÇÃO ESPECIAL *****	DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL *****	

Aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 1.863, de 27 de dezembro de 2018.

Emitido no dia **04/05/2023** às **15:06:15** (data e hora de Brasília).

Página: 1/1



LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIO

Endereço do imóvel			
Rua Vinte Um de Abril – Gouveia.			
Cidade	UF		
Ouro Preto	MG		
Objetivo da Avaliação			
Detalhar o justo, real e atual valor de mercado do imóvel para fins de cessão de uso.			
Finalidade da Avaliação			
O presente laudo de avaliação do imóvel destina-se a fornecer subsídios técnicos e informações para que possa no final da presente demanda julgar com precisão			
Solicitante e/ou Interessado			
Prefeitura Municipal de Ouro Preto MG			
Proprietário			
Prefeitura Municipal de Ouro Preto MG			
Tipo de Imóvel	Área do terreno (m ²)		
Terreno	1009,00 m ²		
Metodologia			
Imóvel: Método comparativo direto de dados de mercado			
Valor de Avaliação do Imóvel			
R\$ 124.000,00			
Perspectiva de Liquidez do Imóvel			
Normal			
Nome do Responsável Técnico	CPF do RT	Formação do RT	CREA do RT
Gean Carlos Bernardi Da Silva	098.318.049-02	Engenheiro Civil	PR 192517/D

Ouro Preto MG, 19 de janeiro de 2023

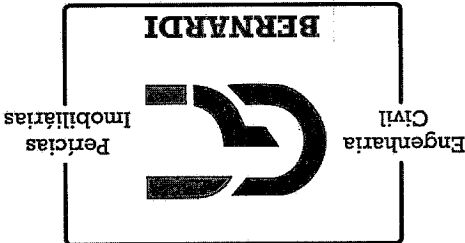
Gean Carlos Bernardi da Silva PR 192517/D

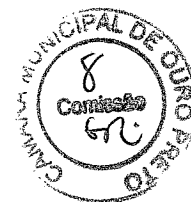
Engenheiro Civil

GEAN CARLOS
BERNARDI DA
SILVA:09831804902

Assinado de forma digital por
GEAN CARLOS BERNARDI DA
SILVA:09831804902
Dados: 2023.02.28 14:25:41
-03'00'

1. RESUMO EXECUTIVO:	
DADOS DO CONTRATANTE: NOME: PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO PRETO MG CNPJ: 18.295.295/0001-36	DADOS DO CONTRATADO: NOME DA EMPRESA: G.C BERNARDI DA SILVA ENGENHARIA E PERICIA CNPJ: 41.083.335/0001-06
OBJETO: Determinação do valor de mercado do imóvel para fins de cessão de uso.	
FINALIDADE: Determinar o valor de mercado do imóvel para no final da presente demanda julgar com precisão.	
METODOLOGIA: Metodologia aplicada se da em função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado imobiliário local.	
A metodologia escolhida no caso foi o método comparativo de dados de mercado, que consiste em determinar o valor pela comparação direta com outros similares, por meio de seus preços de venda ofertados e contratados, tendo em vista as características comuns e ou semelhantes. Os valores obtidos foram calculados utilizando-se o modelo de regressão linear através do "software Sisdea", com as seguintes variáveis:	
Variável dependente : Valor Total : Preço Total de cada imóvel	
Variável independente :	
Area Total: Dimensão da área total em metros quadrados m2.	
Sector Urbano: Representada pela localização de cada dado amostral.	





LOCALIZAÇÃO:

Rua Vinte Um de Abril, na localidade do Gouveia.

N° S/N

CEP: 35.413-000

Cidade: Ouro Preto - MG

ÁREA DO TERRENO: 1.009,00 m²

DOCUMENTAÇÃO: Formulário de pedido de avaliação, fornecido pela Prefeitura Municipal de Ouro Preto MG

MERCADO: De acordo com a pesquisa feita de imóveis semelhantes ao avaliando na região onde está inserido, os preços pedidos para venda estão entre R\$ 60,00 e R\$ 150,00 R\$/m², dependendo da área total e sua localização.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:II

GRAU DE PRECISÃO: II

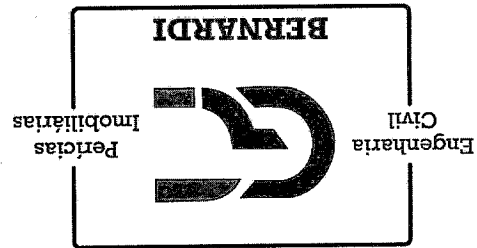
AVALIAÇÃO: Valor de mercado para venda
R\$ **124.000,00** (Cento e vinte quatro mil reais)

WZ

AVALIÇÃO

Índice geral
Página

1.	Resumo do Executivo.....	2
2.	Índice.....	4
3.	Solicitante.....	5
4.	Proprietário.....	5
5.	Objetivo.....	5
6.	Objetivo da Avaliação.....	5
7.	Pressupostos Ressalvas e Fatores Limitantes.....	5
8.	Identificação e Caracterização do Imóvel Avaliando.....	6
8.1	Caracterização Física do Imóvel.....	6
8.2	Serviços de Infra-Estrutura.....	6
8.3	Caracterização do Imóvel Avaliando.....	6
8.4	Localização.....	6
9	Diagnóstico de Mercado.....	9
10.	Metodologia Empregada.....	9
11.	Pesquisa de Valores e Tratamento Dos Dados.....	10
12.	Especificação da Avaliação.....	10
13.	Resultado da Avaliação.....	12
14.	Valor de aluguel.....	13
15.	Observações Complementares Importantes.....	13
16.	Provisional Responsável.....	13
17.	Conclusão.....	13
18.	Anexos.....	13





3. SOLICITANTE

Prefeitura Municipal de Ouro Preto MG

4. PROPRIETÁRIO

Prefeitura Municipal de Ouro Preto MG

5. OBJETIVO

Determinação do valor de mercado do imóvel para fins de cessão de uso.

6. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Tipo do bem: Terreno com área total de 1.009,00 m²

Endereço imóvel avaliado: Rua Vinte e Um de Abril, na localidade Gouveia.

Nº : S/N

Cidade: Ouro Preto UF: MG

CEP : 35.413-000

7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

- - O presente trabalho foi elaborado atendendo a Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos (NBR – 14.653-2) da associação Brasileira de Normas Técnicas, ABNT.
- - As Atividade básicas do presente processo avaliatório fundamentam-se nos seguintes elemento:
- - Vistoria realizada “in loco” em 16/01/2023
- - Não foram efetuadas investigações sobre a propriedade do imóvel avaliando;
- - A área total do imóvel foi fornecida pelo Contratante, não foi feita investigações relativas sobre a metragem. Se caracterizando como informação de boa-fé.
- - Dados apenas de ofertas.
- - Coleta de dados realizada junto às imobiliárias, pessoas físicas (vendedores) e profissionais idôneos atuantes e conhecedores do mercado imobiliário local. Não foram efetuadas investigações relativas a defeitos nos títulos e considerou-se que os documentos são bons e as informações prestadas por terceiros são confiáveis e de boa -fé

Figura 1 – Croqui de localização do imóvel / Fonte Google Earth



Latitude -20,371446° Longitude: -43,699143°

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

8.4 LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E CARACTERÍSTICAS

comunidade .
 sede, tendo como finalidade o desenvolvimento de atividades sociais diversas na
 Comunitária do Moradores do bairro Gouveia para realização de melhorias e construção da
 O objetivo desta avaliação é para prosseguir com a cessão de uso em favor da Associação
 O imóvel sem benfeitorias é utilizado para a prática de esporte e lazer dos moradores locais.

8.3 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:

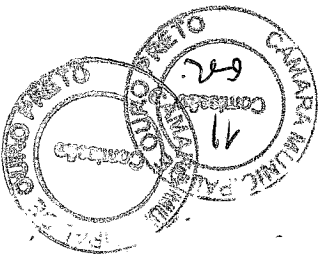
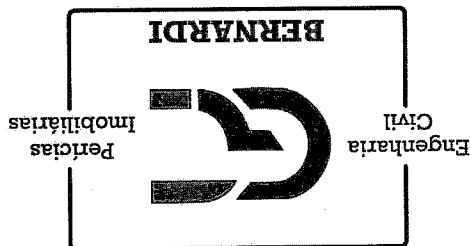
de dados. As ruas possuem pavimentação em estrada de chão.
 É dotada de algumas melhoramentos básicos, iluminação pública, telefonia e transmissão

8.2 SERVIÇOS/INFRAESTRUTURA

KM da cidade de Ouro Preto MG, o seu acesso é pela Rua Principal MG-440.
 O imóvel fica localizado no distrito Santo Antônio do Leite que fica aproximadamente à 30

8.1 CARACTERIZAÇÃO FÍSICA

8. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO



Engenharia
Civil



Perícias
Imobiliárias

BERNARDI

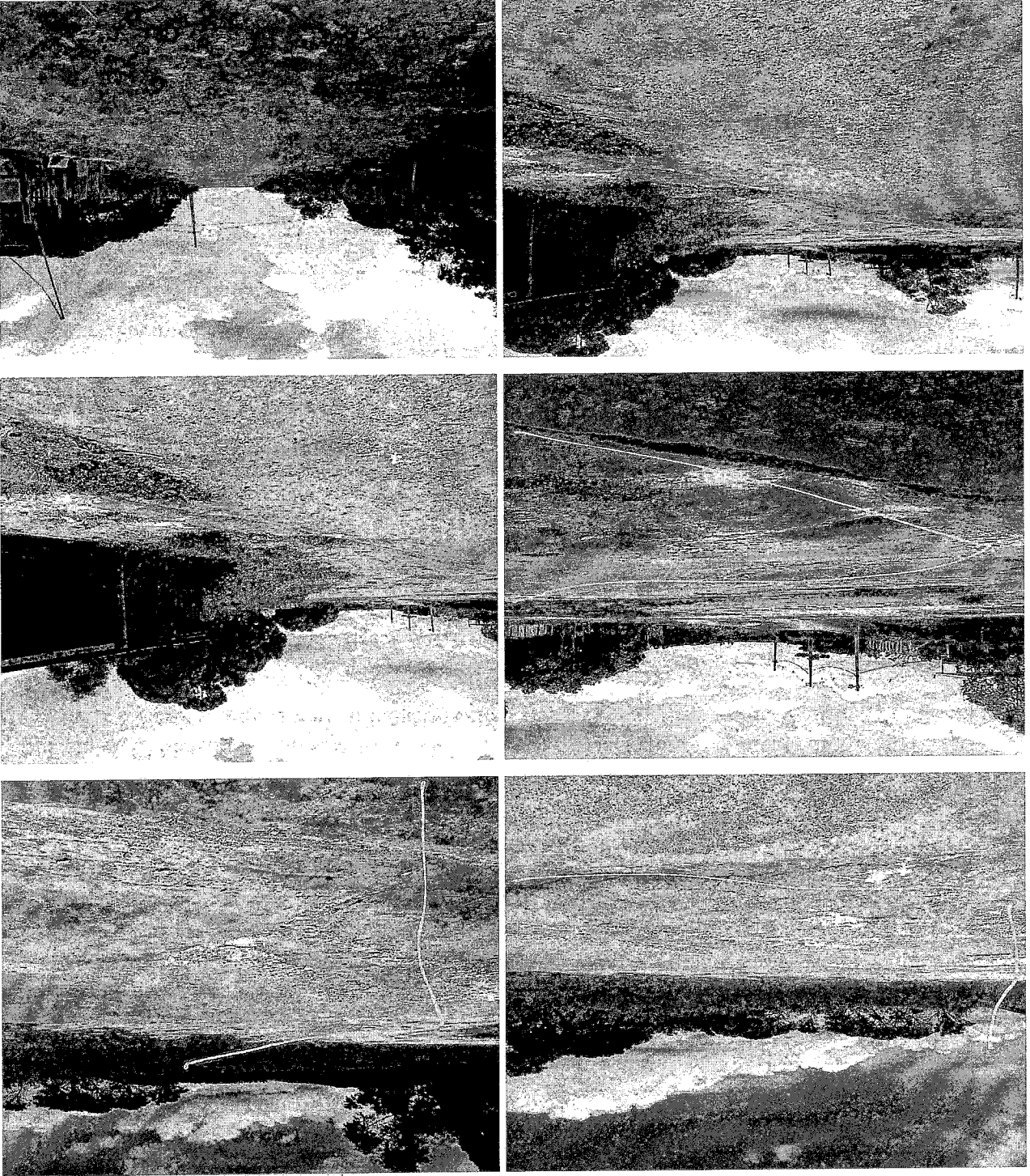


Características da região e entorno
Atividade predominante: Pública
Padrão construtivo do entorno: Médio / Baixo
Tráfego de pedestres: Baixo
Tráfego de veículos: Baixo
Pavimentação do logradouro: Estrada de chão
Pavimentação do passeio: Não possui
Infraestrutura: <input type="checkbox"/> Acessibilidade, <input type="checkbox"/> Água potável, <input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica, <input type="checkbox"/> Esgoto pluvial, <input type="checkbox"/> Esgoto sanitário, <input type="checkbox"/> Gás canalizado, <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública, <input type="checkbox"/> Logradouro, <input type="checkbox"/> Meio fio/sarjetas, <input type="checkbox"/> Passeio público, <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação, <input type="checkbox"/> Sem infraestrutura, <input checked="" type="checkbox"/> Telefone
Serviços públicos: <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo, <input type="checkbox"/> Comércio, <input type="checkbox"/> Correios, <input type="checkbox"/> Educação, <input type="checkbox"/> Lazer, <input type="checkbox"/> Rede bancária, <input type="checkbox"/> Saúde, <input type="checkbox"/> Segurança, <input type="checkbox"/> Sem serviços públicos, <input checked="" type="checkbox"/> Transporte coletivo
Influências valorizantes: <input type="checkbox"/> Clubes, <input type="checkbox"/> Comércio, <input type="checkbox"/> Empreendimentos, <input type="checkbox"/> Escolas, <input type="checkbox"/> Estações, <input type="checkbox"/> Hospital, <input type="checkbox"/> Mercados e ou supermercados, <input type="checkbox"/> Orla/praias/lagos, <input type="checkbox"/> Parques/praças, <input type="checkbox"/> Posto policial, <input type="checkbox"/> Posto saúde, <input checked="" type="checkbox"/> Sem influências valorizantes, <input type="checkbox"/> Shopping, <input type="checkbox"/> Universidades/faculdades, <input type="checkbox"/> Zona incorporação
Influências desvalorizantes: <input type="checkbox"/> Aeroporto, <input type="checkbox"/> Área inundável, <input type="checkbox"/> Aterro sanitário, <input type="checkbox"/> Estação tratamento esgoto, <input type="checkbox"/> Indústria, <input type="checkbox"/> Presídio, <input checked="" type="checkbox"/> Sem influências desvalorizantes, <input type="checkbox"/> Sub-habitação, <input type="checkbox"/> Unidades carentes

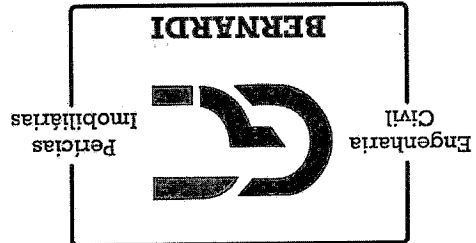
Características do imóvel
Formato do terreno: Quadrangular
Situação de quadra: Final de rua
Uso do solo: Urbana
Acesso: Pavimentado
Topografia: Ondulada
Tipo de cercamento: <input type="checkbox"/> Arame, <input type="checkbox"/> Gradil, <input type="checkbox"/> Muro, <input checked="" type="checkbox"/> Sem cercamento, <input type="checkbox"/> Tela
Superfície: <input type="checkbox"/> Alagadiça, <input type="checkbox"/> Arenoso, <input type="checkbox"/> Argiloso, <input type="checkbox"/> Com aterro, <input type="checkbox"/> Com entulhos, <input type="checkbox"/> Pantanosa, <input checked="" type="checkbox"/> Seca

Condição de ocupação*
<input type="checkbox"/> Ocupado <input checked="" type="checkbox"/> Desocupado

*Conforme verificado na data de vistoria.



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL





9. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Muito ainda se discute sobre os impactos da covid-19 para o ano de 2023. O mercado imobiliário é um ramo que sente na pele os efeitos dessa pandemia.

Mas de acordo com especialistas da área, a expectativa é positiva e o mercado imobiliário projeta um cenário favorável para 2023. Recheado de oportunidade e de bons negócios.

Ouro Preto é um município brasileiro localizado no estado de Minas Gerais, na Região Sudeste do país. Sua população estimada em 2018 era de cerca de 74 mil habitantes. Localiza-se na latitude 20°23'08" sul, longitude 43°30'29" oeste e altitude média de 1 179 metros

O imóvel está localizado no Bairro Gouveia, distrito Santo Antônio do Leito. Com distância de aproximadamente 30 KM da cidade de Ouro Preto MG

O mercado imobiliário da região da apresenta grau de liquidez médio com média absorção de imóveis.

De acordo com informações coletadas no mercado imobiliário da região, classificamos o imóvel:

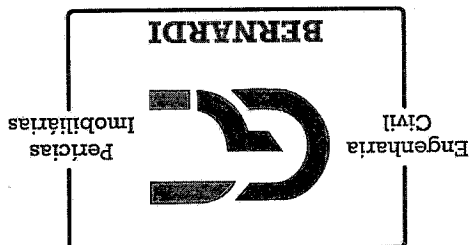
Quanto a Liquidez:	Liquidez Médio
Quanto ao desempenho do mercado:	Média
Quanto ao número de ofertas:	Média
Quanto á absorção pelo mercado:	Média

10.METODOLOGIA EMPREGADA

Método empregado: Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, com tratamento técnico aos dados com a utilização da regressão linear / inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2.

Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – “**software Sisdea**”.



11. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DE DADOS

Período de pesquisa: de 15/01/2023 a 18/01/2023.

Para se obter o valor de mercado dos imóveis por regressão linear e inferência estatística, foi desenvolvido modelo matemático / estatístico, contando com 19(dezenove) amostras coletadas e 15(quinze) efetivamente utilizadas, atendendo os preceitos da NBR 14.653-2, sendo considerada uma variável dependente, valor total (R\$), e duas variáveis independentes: área total e setor urbano.

- (X1) **Area Total**: variável independente quantitativa, que informa a área total de cada elemento.
- (X2) **setor urbano**: variável independente qualitativa, que representa a localização de cada imóvel amostral.
- (Y) **Valor Total (R\$)**: variável dependente, representando o valor total de cada elemento.

12.ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

O presente trabalho foi desenvolvido com metodologia científica, através de processo de regressão linear / inferência estatística, e os resultados enquadrados nos níveis II de Fundamentação e II de Precisão:

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II

Segundo a classificação da norma NBR 14.653-2 da ABNT, conforme tabela logo abaixo, o laudo se enquadrou no grau de fundamentação II pelo uso do fator de comercialização estimado.

GRAU DE PRECISÃO II

O laudo se enquadrou no grau de precisão II, conforme tabela abaixo, com amplitude de confiança de 80% em torno do valor central de estimativa somar 39,39 %

Item	Descrição	I	II	III	IV	V
1	Caracterização do imóvel avaliando	Adoção de situação de paradigma	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	Adoção de situação de paradigma	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes
Pontos obtidos		2	2	2	2	2



				variáveis independentes	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas 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

LA3

Resultados para a moda, com intervalo de confiança ao nível de 80%:

Valor total R\$	124.000,00
Setor Urbano	1
Área total (m ²)	1.009,00 m ²

Atributos de entrada:

Determinação do valor de venda:

Janeiro de 2023.

mercado imobiliário.

Os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis semelhantes no

R\$ 124.000,00 (Cento e vinte quatro mil reais)

Valor de venda: Terreno :

13. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

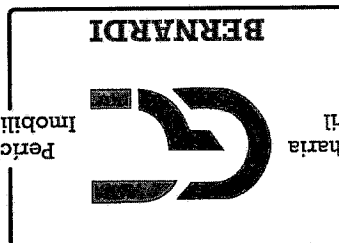
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	Grau II (39,39%)
--	------------------

Descrição	Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central		
	I	II	III
Grau	III		
	II		
	I		
	≤ 30%		
	≤ 40%		
	≤ 50%		

Grau de precisão do modelo de regressão linear

Verificar:	micronumerosidade	Extrapolação
------------	-------------------	--------------

Pontos Mínimos	Grau de Fundamentação do Laudo			Somat
	I	II	III	
16	10	6	14	
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 II		
Ítems obrigatórios				





Mínimo	Unitário Calculado médio (R\$/m ²)	Máximo
-17,17%	R\$ 122,89	+21,61%

RESULTADO PARA O CAMPO DE ARBÍTRIO

	Unitário (R\$/m ²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	104,70	105.643,95	-15%
Calculado	123,18	124.287,00	---
Máximo	141,65	142.930,05	+15%
Valor adotado: R\$ 124.000,00			

14. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES

Não foi necessário usar o valor do campo de Arbitrio. Apesar do modelo apresenta apenas dados de oferta, utilizamos o valor médio em função do imóvel ter uma ótima localização. Em função dos efeitos da pandemia do COVID19 indicamos prudência na adoção de qualquer dos valores estimados nesse laudo pois refletem a realidade atual sem prescrever ou indicar futuras alterações de mercado.

15. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL

Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado contando com os anexos.

16. CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente laudo de avaliação, atribuímos ao imóvel em questão, com o terreno de 1.009,00, o seguinte valor de venda:

Valor de avaliação: R\$ 124.000,00

17. ANEXOS

- Anexo I: Cálculos - modelos de regressão, homogeneizações, tratamentos estatísticos, projeções de valor, etc.
- Anexo II: Características e localização de cada dado amostral.
- Anexo III: Documentação do imóvel

Francisco Beltrão -PR, 19 de janeiro de 2023

Responsável técnico: Gean Carlos Bernardi Da Silva

CPF:098.318.048-02

Engenheiro Civil- CREA = 192517/D

Dados Coletados: 19 dados
 Dados Efetivamente Utilizados: 15 dados
 Variáveis Utilizadas (k): 3 (sendo 2 independente)
 Independentes) Grau II: 4 (2+1) = 12 dados

Normalidade:	[60, 93, 100]
--------------	----------------

Desvio padrão	0,33792712	212105,2407
Coef. de determinação	0,909092924	0,860299776
Coef. de correlação	0,953463646	0,927523464
Regressão		Estimativa

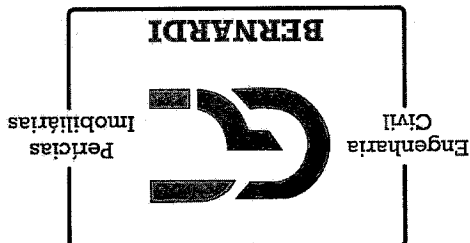
Dados do modelo:	19
Dados utilizados:	15
Variáveis do modelo:	3
Variáveis utilizadas:	3

Descrição do modelo:

Autor: OURO PRETO MG
 Modelo: G.C BERNARDI ENGENHARIA
 Data de criação: 18/01/2023
 Área de concentração: Avaliação de Bens
 Tipologia em estudo: Lotes

Modelo do SISDEA

ANEXO I



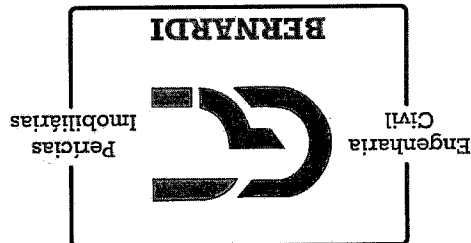
DADOS

Município	Endereço	Bairro	Informante	Telefone do informante	Sector Urbano	Area total	Valor unitario	Valor total
OURO PRETO MG	Rua Conselheiro Quintiliano Me	LIBERDADE	Márcio Correl	(31) 9 8751-3	1	20000	42,5	850000
OURO PRETO MG	Rua Santa Rita	ALVARANTINA	Márcio Correl	(31) 9 8751-3	1	3318	90,4159132	300000
OURO PRETO MG	Ladeira João de Paiva	Morro São Sebastião	Imobiliária Itar	(31) 9877-797	2	1422	232,057511	330000
OURO PRETO MG	Rua Arthur Versiane Machado	Lagoa	Imobiliária Itar	(31) 9877-797	3	1144	699,300699	800000
OURO PRETO MG	Nossa Senhora do Carmo	Nossa Senhora do Carmo	Imobiliária Itar	(31) 9877-797	3	1800	472,222222	850000
OURO PRETO MG	Tenente Pereira Filho	Antônio Dias	Imobiliária Itar	(31) 9877-797	2	8260	181,598063	1500000
OURO PRETO MG	Rodovia do Contorno	Nossa Senhora do Carmo	Imobiliária Itar	(31) 9877-797	3	4900	346,938776	1700000
OURO PRETO MG	Rua professor Paulo Magalhães Bauxite		Imobiliária Itar	(31) 9877-797	3	2000	2250	4500000
OURO PRETO MG	Rua Rio das Velhas	Morro São Sebastião	Imobiliária Itar	(31) 9877-797	2	633	315,955766	200000
OURO PRETO MG	Rua Campo Grande	Campo Grande	Imobiliária Itar	(31) 9877-797	2	582	343,642612	200000
OURO PRETO MG	Rua Campo Grande	Morro do São João	Imobiliária Itar	(31) 9877-797	2	737	271,370421	200000
OURO PRETO MG	Rua Benedito Xavier	Novo Horizonte	Imobiliária Itar	(31) 9877-797	2	762	288,713911	220000
OURO PRETO MG	Rua Projéctada	MORRO SAO SEBASTIAO	Márcio Correl	(31) 9 8751-3	2	9383	63,9838849	600000
OURO PRETO MG	RUA QUATRO POCINHO	NOSSA SENHORA DO CARMO	Márcio Correl	(31) 9 8751-3	3	1747,83	394,775236	690000
OURO PRETO MG	Rua Um	Lagoa	Imobiliária Itar	(31) 9877-797	3	531	414,312618	220000
OURO PRETO MG	Santo Antonio do Leite	Gouveia	Imobiliária Ou	(31) 98840-12	1	1500	93,3333333	140000
OURO PRETO MG	Santo Antonio do Leite	Gouveia	Imobiliária Itar	(31) 9877-797	1	600	125	75000
OURO PRETO MG	Santo Antonio do Leite	Gouveia	Imobiliária Itar	(31) 9877-797	1	1000	95	95000
OURO PRETO MG	Santo Antonio do Leite	Gouveia	Imobiliária Itar	(31) 9877-797	1	1000	100	100000

Imóveis em vermelho descartados.



Relatório Estatístico - Regressão Linear



1) Modelo:

- G.C BERNARDI ENGENHARIA

2) Data de referência:

- quarta-feira, 18 de janeiro de 2023

3) Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	19
Dados utilizados no modelo:	15

1) Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,9534636 / 0,9275235
Coefficiente de determinação:	0,9090929
Fisher - Snedecor:	60,00
Significância do modelo (%):	0,01

1) Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e 1σ	68%	60%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $1,64\sigma$	90%	93%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $1,96\sigma$	95%	100%

1) Outliers do modelo de regressão:

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

1) **Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	13,704	2	6,852	60,001
Não Explicada	1,370	12	0,114	
Total	15,074	14		

• **Função estimativa (moda):**

$$\text{Valor total} = +433229,0999 * e^{(+1,353648019 * \ln(\text{Setor Urbano}))} * e^{(-1259,911342 / \text{Área total})}$$

9) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Setor Urbano	ln(x)	7,04	0,01
Área total	1/x	-8,42	0,01
Valor total	ln(y)	64,07	0,01

10) **Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Setor Urbano	Isoladas	Influência
Área total	0,00	0,83
Valor total	0,61	0,90

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Valor total	-0,73	0,92



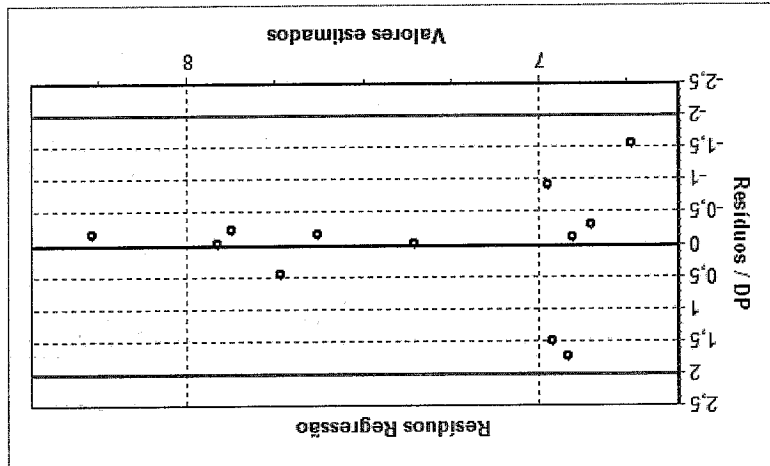


Gráfico de resíduos - Regressão Linear

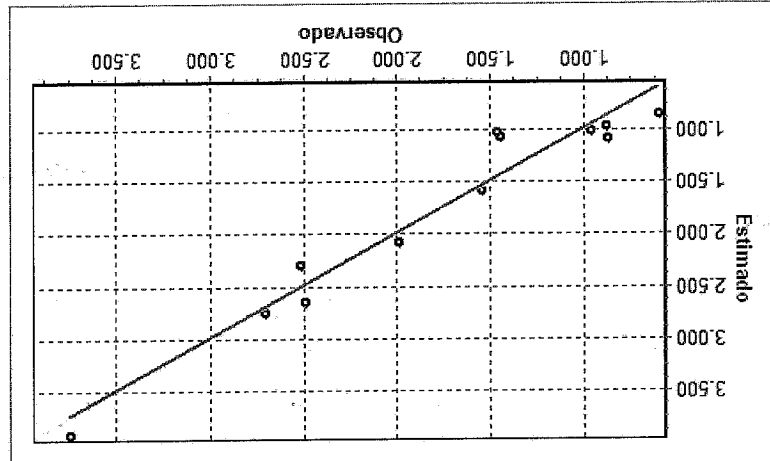
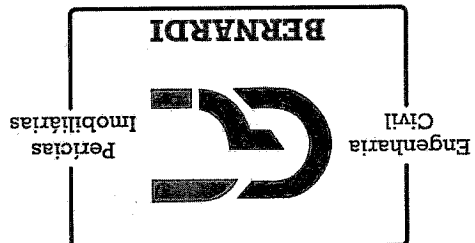


Gráfico de Adêrência - Regressão Linear



LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS



Ouro Preto MG



Santo Antônio do Leite



Aos 11 de maio de 2023
 Distribuo este processo a(s) comissão(es)
 competente(s) -
 Do que para consistir (aver) este
 Presidente da Câmara Municipal de
 Ouro Preto

