



SINOP

P R E F E I T U R A

PROJETO DE LEI Nº 054/2017

DATA: 04 de setembro de 2017

SÚMULA: Autoriza o Poder Executivo a desmembrar, desafetar e a outorgar Cessão de Uso do imóvel público que especifica à Empresa Águas de Sinop S. A., Concessionária dos Serviços Públicos de Abastecimento de Água, Coleta e Tratamento de Esgoto, para fins de implantação de poço tubular profundo e dá outras providências.

REGIME DE URGÊNCIA

ROSANA MARTINELLI, PREFEITA MUNICIPAL DE SINOP, ESTADO DE MATO GROSSO, no uso de suas atribuições legais, faz saber, que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e ela sanciona a seguinte Lei;

Art. 1º. Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a desmembrar e desafetar o imóvel público denominado "Área Institucional 02 A", com área de 300,00 m² (trezentos metros quadrados), localizado no Residencial Reserva Celeste.

Parágrafo único. Os limites e as confrontações da área descrita no *caput* são os constantes do Memorial Descritivo apensado, parte integrante da presente Lei.

Art. 2º. Fica o Poder Executivo autorizado a firmar Contrato de Cessão de Uso de Bem Público do imóvel descrito no artigo anterior com a empresa Águas de Sinop S.A., Concessionária dos Serviços Públicos de Abastecimento de Água, Coleta e Tratamento de Esgoto, dotada de personalidade jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ nº 02.930.953/0001-66, com o objetivo de implantação de poço artesiano tubular profundo para ampliação do Sistema São Francisco.

Art. 3º. A cessão de uso de que trata a presente Lei se fará de forma gratuita, conforme o período de concessão estabelecido no inciso II do §2º do art. 32 da Lei Complementar nº 099/2014, de 11 de fevereiro de 2014.

Art. 4º. A empresa Águas de Sinop S.A. não poderá ceder ou transferir os direitos ora adquiridos pela presente Lei, no todo ou em parte, sob pena de anulação pura e simples do documento de cessão de uso.

§1º. Todas as despesas concernentes ao uso, conservação e manutenção do imóvel, objeto da presente Lei, serão de responsabilidade da cessionária, incluindo as despesas com licenças e encargos decorrentes da atividade.



SINOP

PREFEITURA

§2º. Toda melhoria ou investimento realizado no imóvel descrito na presente Lei será incorporada ao patrimônio do Município, não gerando direito à retenção ou qualquer indenização pela empresa Águas de Sinop S.A. ao final do contrato de concessão.

Art. 5º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 6º. Ficam revogadas as disposições em contrário.

GABINETE DA PREFEITA MUNICIPAL DE SINOP,
ESTADO DE MATO GROSSO.
EM, 04 de setembro de 2017.

ROSANA MARTINELLI
Prefeita Municipal



SINOP

P R E F E I T U R A

MENSAGEM AO PROJETO DE LEI Nº 054/2017

*Senhor Presidente,
Senhores Vereadores,*

Submeto à apreciação e deliberação dessa augusta Casa Legislativa o projeto de Lei epigrafado que “*Autoriza o Poder Executivo a desmembrar, desafetar e a outorgar Cessão de Uso do imóvel público que especifica à Empresa Águas de Sinop S. A., Concessionária dos Serviços Públicos de Abastecimento de Água, Coleta e Tratamento de Esgoto, para fins de implantação de poço tubular profundo e dá outras providências.*”.

A matéria em apreço requer autorização legislativa para que o Poder Executivo Municipal possa desmembrar, desafetar e firmar Contrato de Cessão de Uso do imóvel público com a empresa Águas de Sinop – concessionária de serviços de abastecimento de água e esgotamento sanitário do município. Trata-se de uma área de 300,00 m² (trezentos metros quadrados), compreendendo uma faixa da Área Institucional 02, do Residencial Reserva Celeste, localizada na Avenida São Gonçalo, esquina com a Rua Santa Terezinha.

No local, a concessionária irá implantar um poço tubular profundo ampliando o Sistema São Francisco. Assim, os bairros São Francisco, Residencial Buritis, Nico Baracat, Reserva Celeste, Bom Jardim, Comunidade Vitória, Vida Nova, Jardim Eldorado, Moriá, Belvedere Residencial e Panamby I e II serão atendidos, beneficiando assim cerca de 400 (quatrocentas) famílias.

A estação atenderá aos empreendimentos Machado Atacado, Residencial Allegro e Machado Super Center, conduzindo os efluentes gerados até o coletor existente, seguindo então para Estação de Tratamento de Esgoto – ETE Curupy. A obra vai atender aproximadamente 260 (duzentos e sessenta) famílias.

A cessão de uso de que trata a presente Lei será efetuada de forma gratuita, pelo período da concessão, conforme estabelecido no inciso II do §2º do art. 32 da Lei Complementar nº 099/2014. A concessionária arcará com todas as despesas de manutenção, inclusive com encargos e licenças decorrentes da atividade e ao final da concessão, as melhorias e investimentos no imóvel serão incorporados ao patrimônio municipal.

Justificada a matéria, esperamos contar com a anuência dos nobres pares na aprovação do projeto de lei em comento, requerendo sua apreciação **em regime de urgência**.

Atenciosamente,

ROSANA MARTINELLI
Prefeita Municipal

ÁREA VERDE 05

15.00

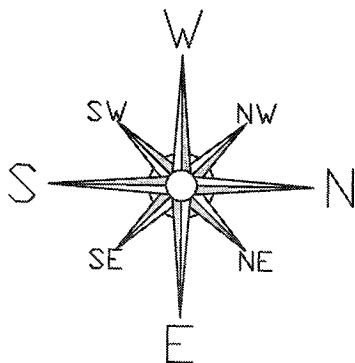
Área Institucional
02 A

20.00

20.00

Avenida São Gonçalo

15.00



Á. Instit. 02

Loteamento Reserva Celeste
Memorial Descritivo
Área de Desmembrada

O presente Memorial descritivo, refere-se a uma Área Urbana denominada de " A.I. 2 A", com área de 300,00 m², desmembrado de uma Área maior denominada de Área Institucional 2, com área de 7.588,58 m², localizada Loteamento Reserva Celeste - Sinop - MT, de propriedade do Município de Sinop - MT, com os seguintes Limites e confrontações:

Imóvel: "Área Institucional 02 A"

Área: 300,00 m²

Localização: Loteamento Reserva Celeste- Sinop - MT

Proprietário: Município de Sinop - MT

Limites e Confrontações

A Norte: Confronta-se com a Av. São Gonçalo, na distância de 20,00 m

A Leste: Confronta-se com a Área Verde 05, na distância de 15,00 m

A Sul: Confronta-se com a Área Institucional 02, na distância de 20,00 m

A Oeste: Confronta-se com a Área Institucional 02, na distância de 15,00 m

ASSUNTO:

DESMEMBRAMENTO "Area Institucional 2" - Loteamento Reserva Celeste, Sinop-MT

ESCALA:

1000/500



Prefeito:
ROSANA MARTINELLI

Vice-Prefeito:
GILSON DE OLIVEIRA



RESPONSÁVEL TÉCNICO:


JOSÉ RENATO GROTTTO

Arquiteta e urbanista Cau - A 7919.7

DATA:

Agosto/2.017

DIRETOR EXECUTIVO
Paulo Henrique F. Abreu

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE ÁREA URBANA

DATA BASE: 15 DE AGOSTO DE 2017

SOLICITANTE: Paulo Henrique Fernandes de Abreu - Diretor do PRODEURBS

OBJETO: AVALIAÇÃO DE ÁREA URBANA – ÁREA INSTITUCIONAL 02 A,
LOTEAMENTO RESERVA CELESTE – SINOP/MT.

ÁREA URBANA NA AVENIDA SÃO GONÇALO, ÁREA INSTITUCIONAL 02 A,
LOTEAMENTO RESERVA CELESTE, COM 300,00 METROS QUADRADOS,
COM DIMENSÕES DE 15,00m x 20,00m.

VALOR DA AVALIAÇÃO- VALOR DE MERCADO	
	TOTAL
	RS 67.800,00

Sendo assim avaliamos o referido imóvel em R\$67.800,00 (sessenta e sete mil e oitocentos reais).

Laudo Técnico amparado na LEI Nº 9.610, DE 19 DE FEVEREIRO DE 1998, sendo **expressamente proibida a reprodução parcial ou total.**

Laudo Técnico de Uso restrito- Somente para uso da finalidade proposta conforme NBR 14653-1:2001.



1. ASPECTOS GERAIS 3

2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS 4

3. LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE 5

4. DOCUMENTAÇÃO 6

4.1- DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA PARA A CONFEÇÃO 7

4.2- RESSALVAS E COMENTÁRIOS DA DOCUMENTAÇÃO 7

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO 8

6. CARACTERIZAÇÃO 9

6.1- REGIÃO 9

6.2- IMÓVEL 10

6.3- CARACTERIZAÇÕES DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS 11

6.3- CHECK LIST DAS CARACTERÍSTICAS 11

7. CÓDIGO DE ÉTICA E PROCEDIMENTOS DE EXCELÊNCIA 12

7.1- PROCEDIMENTOS DE EXCELÊNCIA 12

7.2- CÓDIGO DE ÉTICA 13

8. METODOLOGIAS DE AVALIAÇÃO 14

8.1- REFERENCIAS NORMATIVAS E MÉTODOS DE AVALIAÇÃO 14

8.2- MÉTODO APLICADO 15

8.3- IDENTIFICAÇÃO DAS VARIÁVEIS DO MODELO E TRATAMENTO DOS FATORES 17

8.3- ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO ERRO! INDICADOR NÃO DEFINIDO.

9. CONCLUSÃO 18

ÍNDICE

Laudo Técnico amparado na LEI Nº 9.610, DE 19 DE FEVEREIRO DE 1998, sendo expressamente proibida a reprodução parcial ou total.

Laudo Técnico de Uso restrito- Somente para uso da finalidade proposta conforme NBR 14653-1:2001.

1-ASPECTOS GERAIS

O objetivo do presente trabalho é a determinação do valor de mercado do ativo imobilizado.

Os procedimentos técnicos empregados no presente Laudo estão de acordo com os critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação:

- A) NBR 14653-1:2001 – Avaliações de Bens- Parte 1: Procedimentos Gerais
- B) NBR 14653-2:2011 – Avaliações de Bens- Parte 2: Imóveis Urbanos
- C) NBR 14653-3:2004 – Avaliações de Bens- Parte 3: Imóveis Rurais*
- D) NBR 14653-4:2004 – Avaliações de Bens- Parte 4: Empreendimentos*
- E) NBR 14653-5:2004 – Avaliações de Bens- Parte 5: Maquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral*
- F) NBR 12721:2006- Avaliações de custos unitários e preparo de orçamento de construção para incorporações de edifícios em condomínio
- G) Caderno NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS da IBAPE/SP de 2011.

O presente laudo é classificado como laudo de uso restrito conforme preconiza o item 10.3 da NBR 14653-1:2001 – Avaliações de Bens- Parte 1: Procedimentos Gerais – “Obedece condições específicas pré-determinadas entre as partes contratantes e não tem validade para outros usos ou exibição para terceiros, fato que deve ser explicado no laudo”

Laudo Técnico amparado na LEI Nº 9.610, DE 19 DE FEVEREIRO DE 1998, sendo **expressamente proibida a reprodução parcial ou total.**

Laudo Técnico de Uso restrito- Somente para uso da finalidade proposta conforme NBR 14653-1:2001.

2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS

O presente relatório obedece criteriosamente os princípios fundamentais descritos a seguir:

- a) O presente Laudo atende as especificações e critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001, NBR 14653-2:2011 – Avaliações de Bens- Parte 2: Imóveis Urbanos e NBR 502/89 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e o caderno NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS da IBAPE/SP de 2011, além das exigências impostas por diferentes órgãos, tais como: Ministério da Fazenda, Banco Central, Banco do Brasil, CVM (Comissão de Valores Mobiliários), SUSEP (Superintendência de Seguros Privados), etc.
- b) Os avaliadores não têm inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste relatório e tampouco dela auferem qualquer vantagem.
- c) Os honorários profissionais de qualquer avaliador fica a carga da contratante, ficando isenta a solicitante.
- d) O relatório foi elaborado pela Prefeitura e ninguém, a não ser os seus próprios consultores prepararam as análises e respectivas conclusões.
- e) No presente relatório assumem-se como corretas as informações recebidas de terceiros.
- d) No melhor conhecimento e crédito dos consultores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente relatório, são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

Laudo Técnico amparado na LEI Nº 9.610, DE 19 DE FEVEREIRO DE 1998, sendo expressamente proibida a reprodução parcial ou total.

Laudo Técnico de Uso restrito- Somente para uso da finalidade proposta conforme NBR 14653-1:2001.

- e) O relatório apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, que afetam as análises, opiniões e conclusões contidas nos mesmos.
- f) Para efeito de projeção partimos do pressuposto da inexistência de ônus ou gravames de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, atingindo o ativo objeto do trabalho em questão, que não os listados no presente relatório.
- e) Como não foi solicitado não será executada a verificação de medição do terreno e ou de edificação existente.

3. LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE

Para elaboração deste relatório a Prefeitura utilizou informações e dados de históricos auditados por terceiros ou não auditados e dados projetados não auditados, fornecidos verbalmente pela administração da empresa ou obtidos das fontes. Sendo assim, os avaliadores assumiram como verdadeiros os dados e informações obtidos para este relatório e não tem qualquer responsabilidade com relação a sua veracidade.

O escopo deste trabalho não incluiu auditoria das demonstrações financeiras ou revisão dos trabalhos realizados por seus auditores, assim como medições *in loco*.

Nosso trabalho foi desenvolvido unicamente para o uso do solicitante, visando ao objetivo já descrito. Portanto, este relatório não deverá ser publicado, circulado, reproduzido, divulgado ou utilizado para outra finalidade que não a já mencionada, sem aprovação prévia e por escrito.

Nenhum estudo de impacto ambiental foi solicitado ou realizado. A total obediência às leis e regulamentos ambientais de âmbito federal, estadual e

Laudo Técnico amparado na LEI Nº 9.610, DE 19 DE FEVEREIRO DE 1998, sendo expressamente proibida a reprodução parcial ou total.

Laudo Técnico de Uso restrito- Somente para uso da finalidade proposta conforme NBR 14653-1:2001.

municipal foi assumida definida e considerada no relatório, a menos que declarado em contrário. Também se assumiu que todas as licenças, anuências ou outras autorizações administrativas ou legislativas exigidas pelo governo municipal, estadual ou entidade privada foram ou poderão ser obtidas ou renovadas para todos os itens cobertos pelo relatório

Não nos responsabilizamos por perdas ocasionais ao solicitante a seus acionistas, diretores, credores ou a outras partes como consequência da utilização dos dados e informações fornecidas pela empresa e constante neste relatório.

As análises e as conclusões contidas neste relatório baseiam-se em diversas premissas, realizadas na presente data, de projeções operacionais futuras, tais como: valores praticados pelo mercado, preços de venda, volumes, participações de mercado, receitas, impostos, investimentos, margem operacionais e etc. Assim, os resultados futuros podem vir a ser diferentes de qualquer previsão ou estimativa contida neste relatório.

4. DOCUMENTAÇÃO

Os avaliadores antes do início da avaliação verificou a documentação necessária para o cumprimento deste laudo conforme solicita o item 7.2 da NBR 14653-1:2001 – Avaliações de Bens- Parte 1: Procedimentos Gerais:

“ 7.2.1 É recomendável que ao iniciar o procedimento de avaliação, a primeira providencia do engenheiro de avaliações seja tomar conhecimento da documentação disponível

7.2.2 Na impossibilidade de o contratante ou interessado fornecer toda a documentação necessária ou esclarecer eventuais incoerências, o engenheiro de avaliações deverá julgar a possibilidade de elaborar a avaliação, em caso positivo deverá deixar claramente expressas as ressalvas relativas à insuficiência ou

Laudo Técnico amparado na LEI Nº 9.610, DE 19 DE FEVEREIRO DE 1998, sendo **expressamente proibida a reprodução parcial ou total.**

Laudo Técnico de Uso restrito- Somente para uso da finalidade proposta conforme NBR 14653-1:2001.

incoerência da informação, bem como pressupostos assumidos em função dessas condições”

4.1- Documentação utilizada para a confecção

- 1) NBR 14653-1:2001 – Avaliações de Bens- Parte 1: Procedimentos Gerais
- 2) NBR 14653-2:2011 – Avaliações de Bens- Parte 2: Imóveis Urbanos
- 3) NBR 12721:2006- Avaliações de custos unitários e preparo de orçamento de construção para incorporações de edifícios em condomínio
- 4) Caderno NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS da IBAPE/SP de 2011.
- 5) Relatório fotográfico do local
- 6) Croqui de Localização
- 7) Pesquisa de valores praticados de imóveis com características semelhantes
- 8) Fontes de pesquisa
- 9) Software TS-SISREG

4.2- Ressalvas e comentários da documentação

- 1) Normas de avaliação previamente apresentadas
- 2) A NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS da IBAPE/SP de 2011 foi enviada pela IBAPE/SP
- 3) A matrícula não foi fornecida pelo contratante
- 4) A vistoria foi realizada pelos engenheiros de avaliação com objetivo de avaliar e caracterizar o bem avaliado, resultando condições para avaliação de coletas de dados

Laudo Técnico amparado na LEI Nº 9.610, DE 19 DE FEVEREIRO DE 1998, sendo expressamente proibida a reprodução parcial ou total.

Laudo Técnico de Uso restrito- Somente para uso da finalidade proposta conforme NBR 14653-1:2001.

...de forma geral, os fundamentos da economia brasileira têm melhorado gradativamente, com quedas periódicas das taxas de juros, aumento do volume de crédito, baixa da inflação, contudo sem grandes evoluções nos níveis de atividade econômica, proporcionando um cenário ainda não plenamente favorável para investimentos em imóveis, porém com sinais mais atrativos do que os verificados nos últimos anos.

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

De forma geral, os fundamentos da economia brasileira têm melhorado gradativamente, com quedas periódicas das taxas de juros, aumento do volume de crédito, baixa da inflação, contudo sem grandes evoluções nos níveis de atividade econômica, proporcionando um cenário ainda não plenamente favorável para investimentos em imóveis, porém com sinais mais atrativos do que os verificados nos últimos anos.

Especificamente com relação ao imóvel avaliando, temos a seguinte situação:

- Propriedade Especializada: não
- Nível de utilidade do imóvel avaliando: Média
- Nível de oferta de imóveis semelhantes ao imóvel avaliando: Médio
- Nível de demanda de imóveis semelhantes ao imóvel avaliando: Baixa
- Absorção pelo mercado de imóveis semelhantes ao imóvel avaliando: Baixa
- Conjuntura do mercado atual para imóveis semelhantes ao imóvel avaliando: Bom
- Tendência futura do mercado para imóveis semelhantes ao avaliando: Bom

Laudo Técnico amparado na LEI Nº 9.610, DE 19 DE FEVEREIRO DE 1998, sendo expressamente proibida a reprodução parcial ou total.

Laudo Técnico de Uso restrito- Somente para uso da finalidade proposta conforme NBR 14653-1:2001.

6. CARACTERIZAÇÃO

6.1-Região

Uso Predominante: Comercial/Residencial

Distribuição da Ocupação Predominante: Horizontal

Densidade de Ocupação: Baixa

Padrão Econômico: Médio Baixo

Área Sujeita a Enchentes: Não

Principais Vias de Acesso: Avenida São Gonçalo

Situação do contexto Urbano: Afastado do Centro urbano

Intensidade de Tráfego: Baixa

Uso e Ocupação do solo: Comercial e Residencial

Acesso ao Imóvel: Acesso direto

Relevo: Plano

Natureza predominante do Solo: Arenoso

Laudo Técnico amparado na LEI Nº 9.610, DE 19 DE FEVEREIRO DE 1998, sendo expressamente proibida a reprodução parcial ou total.

Laudo Técnico de Uso restrito- Sômente para uso da finalidade proposta conforme NBR 14653-1:2001.

6.2-Imóvel

Endereço: AVENIDA SÃO GONÇALO, ÁREA INSTITUCIONAL 02 A,
LOTEAMENTO RESERVA CELESTE.

Aproveitamento:

Terreno

FORMA	UTILIZAÇÃO ATUAL	VOCAÇÃO
<input checked="" type="checkbox"/> Retangular	<input type="checkbox"/> Residência	<input type="checkbox"/> Residência
<input type="checkbox"/> Losango	<input type="checkbox"/> Padrão Popular	<input type="checkbox"/> Padrão Popular
<input type="checkbox"/> Irregular	<input type="checkbox"/> Comércio	<input type="checkbox"/> Comércio
<input type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Indústria	<input type="checkbox"/> Indústria
<input type="checkbox"/> Outros	<input checked="" type="checkbox"/> Outros	<input checked="" type="checkbox"/> Outros

INFRA-ESTRUTURA	URBANIZAÇÃO	TOPOGRAFIA
<input checked="" type="checkbox"/> Rede Elétrica	<input type="checkbox"/> Passeio Público	<input checked="" type="checkbox"/> Plano
<input checked="" type="checkbox"/> Rede Água	<input type="checkbox"/> Arborização	<input type="checkbox"/> Aclive
<input type="checkbox"/> Rede Esgoto	<input type="checkbox"/> Muros	<input type="checkbox"/> Declive
<input checked="" type="checkbox"/> Galeria de Água Pluvial	<input checked="" type="checkbox"/> Iluminação	<input type="checkbox"/> Aterro
<input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública	<input type="checkbox"/> Detalhes	<input type="checkbox"/> Risco de alagamento

Laudo Técnico amparado na LEI Nº 9.610, DE 19 DE FEVEREIRO DE 1998, sendo expressamente proibida a reprodução parcial ou total.

Laudo Técnico de Uso restrito- Somente para uso da finalidade proposta conforme NBR 14653-1:2001.

6.3- Caracterizações das edificações e Benfeitorias

6.3- Check List das características

Descrição	Resposta
Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e ou IPTU do imóvel?	Não
As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?	-
As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?	-
O imóvel possui vaga de garagem?	-
Se tem vagas, elas estão documentadas?	-
O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?	-
O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?	-
O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?	Sim
O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?	-
O imóvel possui características uni-familiares?	-
O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?	-
O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?	Sim
O imóvel apresenta condições de habitabilidade ?	-

Laudo Técnico amparado na LEI N° 9.610, DE 19 DE FEVEREIRO DE 1998, sendo expressamente proibida a reprodução parcial ou total.

Laudo Técnico de Uso restrito- Somente para uso da finalidade proposta conforme NBR 14653-1:2001.

7. CÓDIGO DE ÉTICA E PROCEDIMENTOS DE EXCELÊNCIA

7.1- Procedimentos de excelência

Conforme critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001, NBR 14653-2:2011 – Avaliações de Bens- Parte 2: Imóveis Urbanos e NBR 502/89 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas no item 6 procedimentos de excelência:

6.1 Quanto à capacitação profissional

Manter-se atualizado quanto ao estado da arte e somente aceitar encargo para o qual esteja especificamente habilitado e capacitado, assessorando-se de especialistas, quando necessário.

6.2 Quanto ao sigilo

Considerar como confidencial o resultado do trabalho realizado e toda informação técnica, financeira ou de outra natureza, recebida do cliente.

6.3 Quanto à propriedade intelectual

Jamais reproduzir trabalhos alheios publicados sem a necessária citação. No caso de trabalhos não publicados, obter autorização para reproduzi-lo. Ao reproduzir, fazê-lo sem truncamentos, de modo a expressar corretamente o sentido das teses desenvolvidas.

Laudo Técnico amparado na LEI N° 9.610, DE 19 DE FEVEREIRO DE 1998, sendo expressamente proibida a reprodução parcial ou total.

Laudo Técnico de Uso restrito- Somente para uso da finalidade proposta conforme NBR 14653-1:2001.

6.4 Quanto ao conflito de interesses

Declinar da sua contratação e informar as razões ao cliente, se houver motivo de impedimento ou suspeição em decorrência de conflito de interesse.

6.5 Quanto à independência na atuação profissional

Assessorar com independência a parte que o contratou, com o objetivo de expressar a realidade.

6.6 Quanto à competição por preços

Evitar a participação em competições que aviltem honorários profissionais.

6.7 Quanto à difusão do conhecimento técnico

Envidar esforços na difusão de conhecimentos para a melhor e mais correta compreensão dos aspectos técnicos e assuntos relativos ao exercício profissional.

Expressar-se publicamente sobre assuntos técnicos somente quando devidamente capacitado para tal. “

7.2- Código de Ética

Os profissionais declaram conforme código de ética e procedimentos de excelência:

- a) O imóvel foi inspecionado por profissional avaliador signatário deste laudo técnico
- b) Os autores não tem nenhuma inclinação pessoal com relação a matéria envolvida neste laudo técnico tampouco auferem qualquer vantagem com relação a ele

Laudo Técnico amparado na LEI Nº 9.610, DE 19 DE FEVEREIRO DE 1998, sendo expressamente proibida a reprodução parcial ou total.

Laudo Técnico de Uso restrito- Somente para uso da finalidade proposta conforme NBR 14653-1:2001.

- c) Os avaliadores não têm, nem pretendem ter relação pessoal com o solicitante e/ou proprietário do imóvel
- d) É considerado confidencial o resultado do trabalho realizado e toda informação técnica, financeira ou de outra natureza, recebida do cliente

8. METODOLOGIAS DE AVALIAÇÃO

8.1- Referencias normativas e métodos de avaliação

Para melhor compreensão deste laudo por parte da solicitante, reproduzimos o itens 8.1 NBR 14653-2:2011 – Avaliações de Bens- Parte 2: Imóveis Urbanos

“ 8.1.1 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 da ABNT NBR 14653-1:2001

8.1.2 Quando couber e o objetivo for a identificação do valor de mercado, é recomendável que sejam apresentadas considerações quanto ao aproveitamento eficiente do imóvel.

8.1.3 Nos mercados em transição é recomendável a análise e diagnóstico da situação do mercado, eventualmente com a adoção de outro enfoque, procedendo-se à conciliação.

8.1.4 Métodos utilizados não detalhados nesta Norma devem ser descritos e fundamentados no trabalho”

Laudo Técnico amparado na LEI N° 9.610, DE 19 DE FEVEREIRO DE 1998, sendo expressamente proibida a reprodução parcial ou total.

Laudo Técnico de Uso restrito- Somente para uso da finalidade proposta conforme NBR 14653-1:2001.

Sendo assim os métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos são:

- a) **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**- Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.
- b) **MÉTODO INVOLUTIVO**- 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.
- c) **MÉTODO EVOLUTIVO**- Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.
- d) **MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA**- Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis, lembrando que somente pode ser utilizado quando não for possível usar a NBR 14653-4:2004 – Avaliações de Bens- Parte 4: Empreendimentos.

8.2- Método aplicado

Devido a possibilidade e atendimento ao item 8.1.1 da NBR 14653-2:2011 – Avaliações de Bens- Parte 2: Imóveis Urbanos foi utilizado o **método comparativo direto de valores de mercado**, seguindo as atividades básicas de uma avaliação, de acordo com o item 7 da ABNT NBR 14653-1 Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais, estão relacionadas abaixo e foram seguidas na íntegra no presente laudo:

Laudo Técnico amparado na LEI Nº 9.610, DE 19 DE FEVEREIRO DE 1998, sendo **expressamente proibida a reprodução parcial ou total.**

Laudo Técnico de Uso restrito- Somente para uso da finalidade proposta conforme NBR 14653-1:2001.

- 1- Requisição da documentação;
- 2- Conhecimento da documentação;
- 3- Vistoria do bem avaliando;
- 4- Coleta de dados;
- 5- Escolha da metodologia;
- 6- Tratamento dos dados;
- 7- Identificação do valor de mercado.

As diretrizes e procedimentos de cada um dos subitens acima relacionados estão descritos com detalhes no texto da ABNT NBR 14653-1.

Foi utilizado o consagrado MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, o qual:

"Define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços. É condição fundamental para a aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário".

A coleta de amostra comparativa com dados heterogêneos, extraídos do mercado imobiliário, torna imperiosa a utilização de modelos estatísticos fundamentados que minimizem a variação não aleatória da média, causada pelas diferenças entre os dados disponíveis.

Para a definição do modelo estimativo, é necessária a análise da variância amostral, através do teste da hipótese de existência de

Laudos Técnicos amparados na LEI Nº 9.610, DE 19 DE FEVEREIRO DE 1998, sendo expressamente proibida a reprodução parcial ou total.

Laudos Técnicos de Uso restrito- Somente para uso da finalidade proposta conforme NBR 14653-1:2001.

regressão. Para tanto, lança-se mão da distribuição "F" de Fischer-Snedecor, bem como da distribuição "t" de Student, na análise da influência das variáveis trazidas ao processo, definindo-se os níveis de incerteza aceitáveis para as diversas hipóteses formuladas.

8.3- Identificação das variáveis do modelo e tratamento dos fatores

Durante a pesquisa de mercado foi constatada a existência de amostras que pudessem ser utilizados para calcular o valor do avaliando. Desta forma os dados foram tratados através de inferência estatística/regressão linear.

"inferência estatística: Parte da ciência estatística que permite extrair conclusões sobre a população a partir de amostra."

Foi utilizado o Anexo A da NBR 14653-2:2011 – Avaliações de Bens- Parte 2: Imóveis Urbanos, e o programa TS-SISREG para o tratamento dos fatores:

VARIÁVEIS QUANTITATIVAS:

Área

Distancia do Centro

Preço

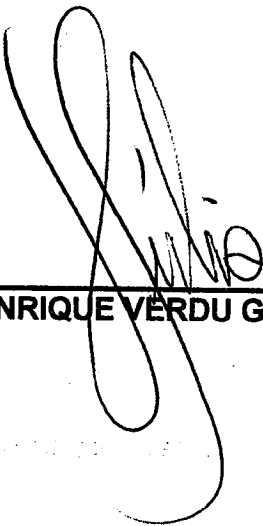
Laudo Técnico amparado na LEI Nº 9.610, DE 19 DE FEVEREIRO DE 1998, sendo expressamente proibida a reprodução parcial ou total.

Laudo Técnico de Uso restrito- Somente para uso da finalidade proposta conforme NBR 14653-1:2001.

9. CONCLUSÃO

Foi avaliado o objeto do presente laudo com base no valor de mercado. Com uma certeza de 65% que o valor de mercado do imóvel encontra-se entre 224,10 e 227,90 reais o metro quadrado. Com base nos procedimentos técnicos empregados no presente laudo e depois de procedidas as indispensáveis diligências. Estando o Relatório concluído, folhas digitadas de um lado, e anexos, colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos que, por ventura, se façam necessária.

Sinop – MT, 15/08/2017



JULIO HENRIQUE VERDU GARCIA

JOSÉ RENATO GROTTTO

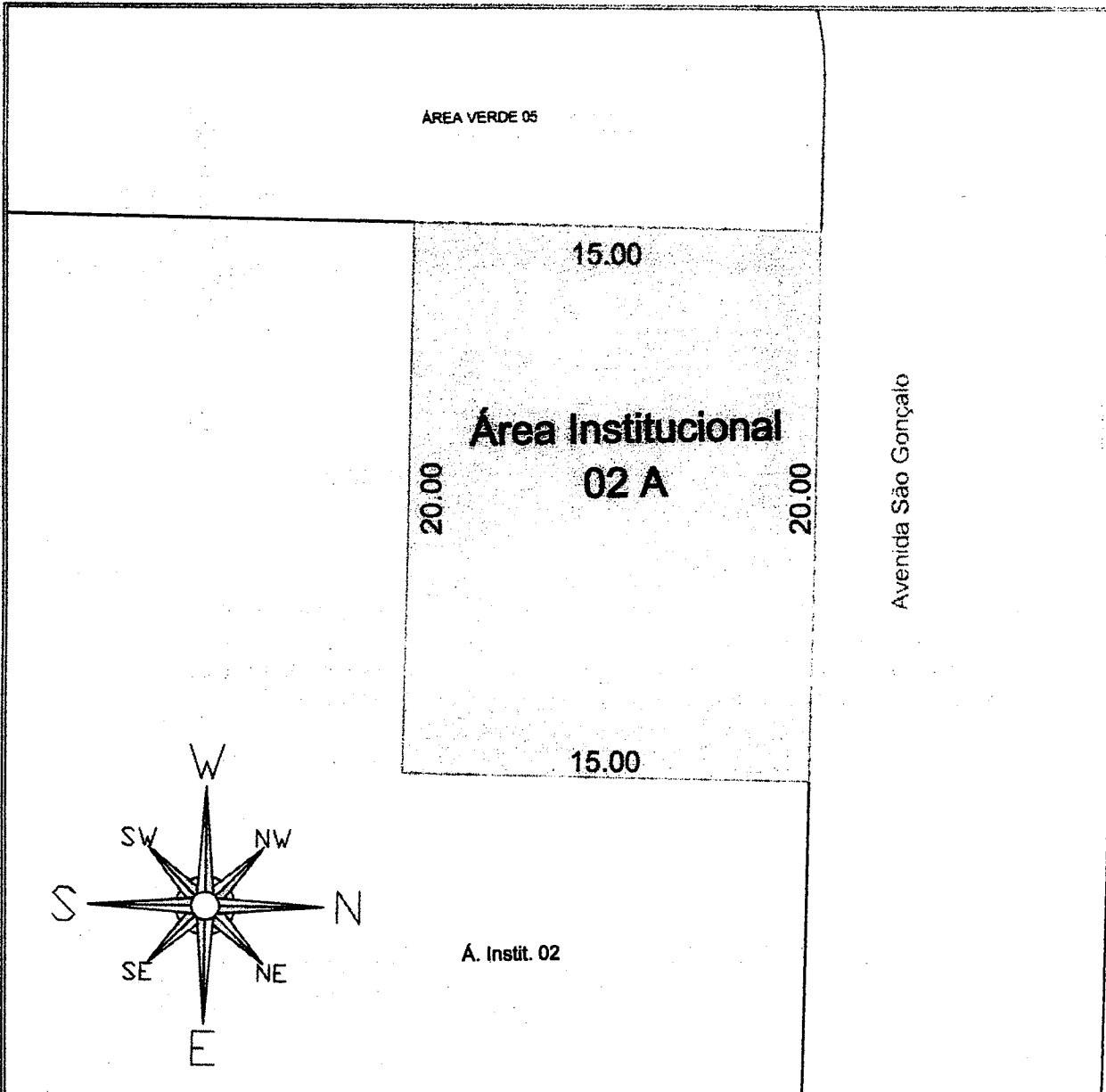
Laudo Técnico amparado na LEI Nº 9.610, DE 19 DE FEVEREIRO DE 1998, sendo **expressamente proibida a reprodução parcial ou total.**

Laudo Técnico de Uso restrito- Somente para uso da finalidade proposta conforme NBR 14653-1:2001.

LOCALIZAÇÃO

Laudo Técnico amparado na LEI Nº 9.610, DE 19 DE FEVEREIRO DE 1998, sendo **expressamente proibida a reprodução parcial ou total.**

Laudo Técnico de Uso restrito- Somente para uso da finalidade proposta conforme NBR 14653-1:2001.




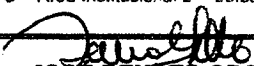

Loteamento Reserva Celeste
Memorial Descritivo
Área de Desmembrada

O presente Memorial descritivo, refere-se a uma Área Urbana denominada de "A.I. 2 A", com área de 300,00 m², desmembrado de uma Área maior denominada de Área Institucional 2, com área de 7.588,58 m², localizada Loteamento Reserva Celeste - Sinop - MT, de propriedade do Município de Sinop - MT, com os seguintes Limites e confrontações:

Imóvel: "Área Institucional 02 A"
 Área: 300,00 m²
 Localização: Loteamento Reserva Celeste- Sinop - MT
 Proprietário: Município de Sinop - MT

Limites e Confrontações

- A Norte: Confronta-se com a Av. São Gonçalo, na distância de 20,00 m
- A Leste: Confronta-se com a Área Verde 05, na distância de 15,00 m
- A Sul: Confronta-se com a Área Institucional 02, na distância de 20,00 m
- A Oeste: Confronta-se com a Área Institucional 02, na distância de 15,00 m

ASSUNTO DESMEMBRAMENTO "Área Institucional 2" - Loteamento Reserva Celeste, Sinop-MT	Nº ALA 1000-506		Projeto: ROSANA MARTINELLI
RESPONSÁVEL TÉCNICO:  JOSE RENATO GROTTTO Arquiteto e urbanista Cau - A 7919.7	DATA Agosto/2017	DIRETOR EXECUTIVO Paulo Henrique F. Abreu	Vis-Plata: GILSON DE OLIVEIRA 

ANEXO FOTOGRAFICO

Laudo Técnico amparado na LEI Nº 9.610, DE 19 DE FEVEREIRO DE 1998, sendo expressamente proibida a reprodução parcial ou total.

Laudo Técnico de Uso restrito- Somente para uso da finalidade proposta conforme NBR 14653-1:2001.