



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GABRIEL DO OESTE
- ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL -

LEI Nº 540/2003, DE 20 DE NOVEMBRO DE 2.003.

**DISPÕE SOBRE ALTERAÇÃO DE DISPOSITIVO DA
LEI MUNICIPAL Nº 518/03 DE 14 DE MAIO DE
2003.**


O **PREFEITO MUNICIPAL DE SÃO GABRIEL DO OESTE**, Estado de Mato Grosso do Sul, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte lei:

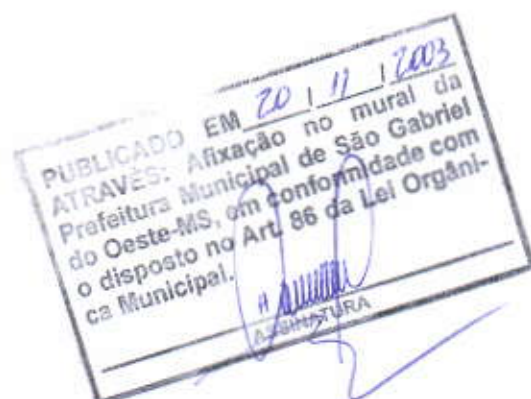
ART. 1º O artigo 2º da Lei Municipal nº 518/03 de 14 de maio de 2.003 passa a vigorar com a seguinte redação:

"O valor total dos imóveis descritos no artigo anterior é de R\$ 7.160,00 (sete mil cento e sessenta reais), de acordo com os Laudos de Avaliações efetuados pelos setores de engenharia da Caixa Econômica Federal e Instituto Nacional de Seguro Social, que passam a integrar esta Lei".

ART. 2º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

São Gabriel do Oeste – MS,
Em 20 de Novembro de 2.003


ADÃO UNÍRIO ROLIM
PREFEITO MUNICIPAL



Av. Getúlio Vargas, 600 – Centro – CEP 79.490-000 – São Gabriel do Oeste – MS
Fone/Fax: (0__67) 295-2111 – E-Mail: prefeitura.sgo@uol.com.br
"DOE SANGUE, DOE ÓRGÃOS, SALVE UMA VIDA".

1 - Identificação

Solicitante GI Apoio Des. Urbano C. Grande/MS		Origem de serviço Ofício INSS / LOG nº06.301.1/0136/03
Número da O.S. 7125.7125.112801/2003.02.01.01	Seqüencial 001	Endereço do imóvel Rua Albino de Souza Brandão, Lotes 01 e 02, Qd 144-A, Loteamento Capão Redondo II, São Gabriel do Oeste / MS
Tipo do imóvel / objetivo Lote / Avaliação de Mercado para Venda		

2 - Responsável pela elaboração técnica / valor da avaliação

Contratada Arterna Engenharia LTDA	
Profissional responsável Astrogildo Carmona Filho	Nº CREA CREA MS 680 / D
Valor da avaliação informado pela contratada LOTE 01: R\$ 4.700,00 (Quatro Mil e Setecentos Reais) LOTE 02: R\$ 4.300,00 (Quatro Mil e Trezentos Reais)	

3 - Valor do serviço

Valor do serviço a ser pago a contratada	Valor do deslocamento
--	-----------------------

4 - Encaminhamento

A(o) INSS,
Encaminhamos o laudo de avaliação anexo e informamos que o mesmo foi contratado e monitorado de acordo com o AE 023, AE 025 e AE 026

GIDUR/REDUR C.Grande / MS	Data 09 / 06 / 03	Matrícula profissional monitor 065434-5	Assinatura/CREA Maurício A. S. C. Souza 
------------------------------	----------------------	--	--

Vols

Do INSS
conforme solicitação
em 10/06/03

Engº Manza Lechuga de Moraes Boranga
Matr. 014457-8
Supervisor Técnico
Setor Privado

G.09.06.03

Engº Sandra Pereira de Macedo
Mat. 018518-1
Coordenadora de Engenharia

LAUDO DE AVALIAÇÃO - OS 7125.7125.112801/2003.02.01.01

Ficha Resumo

IMÓVEL

Lote nº.01 e 02 da Quadra 144-A
Loteamento Capão Redondo II
Município de São Gabriel do Oeste

OBJETIVO

Determinar o Valor Avaliando de Mercado de Venda e de Locação para os imóveis em referência

PROPRIETÁRIO

Prefeitura Municipal de São Gabriel do Oeste

SOLICITANTE

GIDURCG - MS - Convênio INSS

VALOR

Imóvel Valor
Lote 01 - R\$4.700,00 (Quatro Mil e Setecentos Reais)
Lote 02 - R\$4.300,00 (Quatro Mil e Trezentos Reais)

**METODOLOGIA
E RIGOR**

Método Comparativo Direto Valor de Mercado -
NBR5676/ABNT
. Rigor Normal Estatística Descritiva

**LOCAL, DATA E
RESPONSÁVEL**

Campo Grande, 06 de Junho de 2.003

Arterma Engenharia Ltda
CNPJ: 01.931.666/0001-26
CREA MS 1060

Responsável Técnico
Eng. Astrogildo Carmona Filho
CREA MS 680/D

Representante Legal
Eng. Astrogildo Carmona Filho
CPF 273.432.001-00

Maurício S. S. Souza
Muitos Usados
Arquiteto - CREA 03170

Recebido em
06/06/03
R\$ 30,00 por
GIDURCG

LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL

Trata-se de dois lotes urbanos contíguos; situados no loteamento denominado Capão Redondo II; com 262,50 m² cada um, medindo 15,00 m de frente para a Rua Albino de Souza Brandão, por 17,50 m ditos da frente aos fundos.

O lote 01 situa-se na esquina da Rua Minas Gerais; e o lote 02 ao lado direito deste de quem olha da Rua Albino de Souza Brandão.

São lotes sem benfeitorias, localizados cidade de São Gabriel do Oeste, MS

Contam com toda infra-estrutura urbana neste local, asfalto, água, energia elétrica, meio fio e sarjeta.

Estão localizados à cerca de 1000 m do centro da cidade, tomando como referencia a Prefeitura Municipal, Agencias bancárias, Cartório, outros.

1.1.Documentação fornecida.

Cópia do registro dos imóveis na Circunscrição de Registro de Imóveis Comarca de São Gabriel do Oeste MS Matrículas: 6.172 e 6.173; livro n°.02, ficha n°. 001 de 04/03/1998

2 OBJETIVO

Determinar o valor de mercado dos lotes de modo a subsidiar a negociação de sua possível venda

3 PROPRIETÁRIO

Prefeitura Municipal de São Gabriel do Oeste

4 SOLICITANTE

Caixa Econômica Federal – GIDUR CG; Convênio INSS

5 METODOLOGIA E RIGOR

Método Comparativo direto de dados de mercado, com utilização de estatística descritiva, buscando o nível normal de acordo com a NBR-5676.

Devido ao número de ofertas ou de negócios encontrados, bem como metodologia de calculo segundo estatística descritiva; enquadramos a avaliação no nível de rigor normal

6 VALORES

6.1. Lote 01 – Esquina R\$4.700,000 (Quatro Mil e Setecentos Reais).

6.2. Lote 02 – Meio de quadra – R\$4.300,00 (Quatro Mil e trezentos Reais)

7 DIAGNÓSTICO DO MERCADO

O mercado imobiliário no segmento de lotes para futura construção, encontra-se em recessão, como tantos outros, com muitas ofertas principalmente da empresa loteadora e detentora de grande parte do lotes ainda vagos nesta cidade; tentando nitidamente elevar os preços por metro quadra do de lote aos níveis de uma grande capital, nenhuma procura real, alguns poucos negócios realmente efetivados por outros dois corretores, já na revenda de lotes anteriormente vendidos, a preços até inferiores aos de compra anos atrás.

Fato este facilmente constatável, bastando para isto verificar o cartório de registro, ou a própria Prefeitura Municipal.

Adotamos para efeito desta avaliação, levando em conta o mercado recessivo, bem como a intenção positiva de venda por parte do proprietário de um fator de 90% para efetiva venda sobre os valores das ofertas.

Adotamos também um fator de valorização de esquina de 10%, sobre os lotes de meio de quadra, baseados em literatura técnica, como também da observação do mercado local, e opiniões de corretores, e do índice fiscal da Prefeitura Municipal.

Adotamos também como valor de nossa avaliação o valor do médio.

Por se tratar de cidade praticamente plana e uniforme em termos de solo, não utilizamos qualquer fator de topografia ou solo.


Dados como tamanho padrão de lotes e índice de local informados pelo setor de cadastro da Prefeitura municipal

8 ANEXOS


8.1. Memória de calculo com pesquisa de valores

8.2. Documentação fotográfica


Campo Grande, 06 de Junho de 2003



Empresa Credenciada/Responsável técnico
Arterma Engenharia Ltda.
Eng. Astrogildo Carmona Filho
CREA MS 680/D



Representante Legal
Eng. Astrogildo Carmona Filho
CPF: 273.432.001-00



Avaliação dos lotes 1 e 2 da Quadra 144-A, matrículas 6172 e 6173 do Cartório de Registro Geral da Comarca de São Gabriel do Oeste MS

Item	End/loc	Nome/Fone	K Esq	Fr	K Orig	Ind loc	Area	K Asf	Valor/m²	Prof	K frente	K trasp.	K prof	Vm² h	V 30%	V 30% V 3
1	R. Alagoas Qd 39, L9	Clair 2952055	1	15	0,9	2,81	600	1,1	5,83	40	1	2	1,309	15,11	15,11	15,1 OK
2	R. Pernambuco Qd 14, L9	Clair 2952055	1	15	0,9	5,24	450	1	11,11	30	1	1,07252	1,309	14,04	Não	
3	R. Espírito Santo Qd 67, L7	Clair 2952055	1	15	1	9,34	600	1	13,33	40	1	0,60171	1,309	10,5	Não	
4	Av. J. Kubitschek Qd 66, L16	Clair 2952055	0,9	15	1	16,5	450	1	26	30	1	0,34061	1,309	10,44	Não	
5	Av. São Francisco Qd 28, L8	Clair 2952055	1	15	1	16,5	600	1,1	20	40	1	0,34061	1,309	9,811	Não	
6	R. Minas Gerais Qd 137, L8	Clair 2952055	1	15	1	5,63	600	1	12,5	40	1	0,99822	1,309	16,34	16,34	16,3 OK
7	R. Rio de Janeiro Qd 86, L4	Clair 2952055	1	13	1	14,44	375	1,1	24,8	30	1,0954	0,3892	1,309	15,23	15,23	15,2 OK
8	R. Minas Gerais Esq A S Brandão Qd 136, L15	Bortolini 2951269	0,9	15	0,9	15,78	450	1,1	33,33	30	1	0,35615	1,309	13,85	Não	
9	R. Davi F Cunha, esq S. FrancQd 39, L6	Shirlei 2951261	0,9	15	0,9	3,4	450	1	8,67	30	1	1,85294	1,309	15,2	15,2	15,2 OK
10	R. Davi F Cunha, esq S. FrancQd 57, L15	Shirlei 2951261	0,9	15	0,9	3,4	450	1	10,67	30	1	1,65294	1,309	18,7	18,7	18,7 OK
11	Av. S. Francisco Qd 57, 19, 11, 13	Shirlei 2951261	1	15	0,9	4,12	600	1	8	40	1	1,36408	1,309	12,86	Não	
12	Av. S. Francisco Qd 56, L9, 11, 13	Shirlei 2951261	1	15	0,9	4,12	600	1	9,5	40	1	1,36408	1,309	15,27	15,27	15,3 OK
13	R. Minas Gerais esq MT, Qd 128	Shirlei 2951261	0,9	15	0,9	20,62	450	1,1	55,55	30	1	0,27255	1,309	17,66	17,66	17,7 OK
14	R. Evangelista Rosa esq MT Qd 135, L15	Shirlei 2951261	0,9	15	0,9	15,31	600	1,1	59,33	40	1	0,36708	1,309	24,98	24,98	Não
15	R. Evangelista Rosa, Qd 160, L15	Shirlei 2951261	0,9	10	0,9	13,74	300	1,1	83,33	30	1,2247	0,40902	1,309	48,7	Não	
16	R. Bahia, Qd 81, L13, 15	Shirlei 2951261	1	15	0,9	17,81	600	1,1	59,33	40	1	0,31555	1,309	23,86	23,86	Não
17	R. Raimundo Prado esq Parana Qd 152, L 6	Shirlei 2951261	0,9	15	0,9	6,81	450	1,1	44,44	30	1	0,82526	1,309	42,78	Não	
18	Av. Castelo Branco esq Santa Catarina, Qd 163, L1	Shirlei 2951261	0,9	15	0,9	8,23	450	1	55,55	30	1	0,68287	1,309	40,23	Não	
													média	20,31	18,04	16,2 N=7
													Ver -30% med	14,22	12,63	11,4
													Ver +30% med	26,4	23,45	21,1

Avaliando

Topografia	
Índice Local	
Frente	
Profundidade	
Area	
K prof	
K frente	
Prof mínima(Fmin)	
Profundidade max(Fmax)	
Lote meio quadra	
Frente	
Frente min	
Frente max	

Todos lote praticamente planos, ao nível do gradeir, portanto em condições similares

$V_{min} = X - Tp \times S / Raiz(n-1)$
 $V_{max} = X + Tp \times S / Raiz(n-1)$

Vmin= 15,54 R\$4.079,25
Vmax= 16,89 R\$4.433,62
V med= 16,22 R\$4.257,75

Adotamos para esta avaliação o valor arredondado próximo médio
Portanto temos valor lote meio quadra R\$ 4.300,00; com rigor normal
Para lote de esquina temos +10%; portanto

Vmin= 17,09 R\$4.486,13
Vmax= 18,58 R\$4.877,25
Vmed= 17,84 R\$4.683,00

Desvio padrão 1,33
Coef Var 0,08 OK

Adotamos portanto para lote esquina R\$4 700,00; com rigor normal

30
9



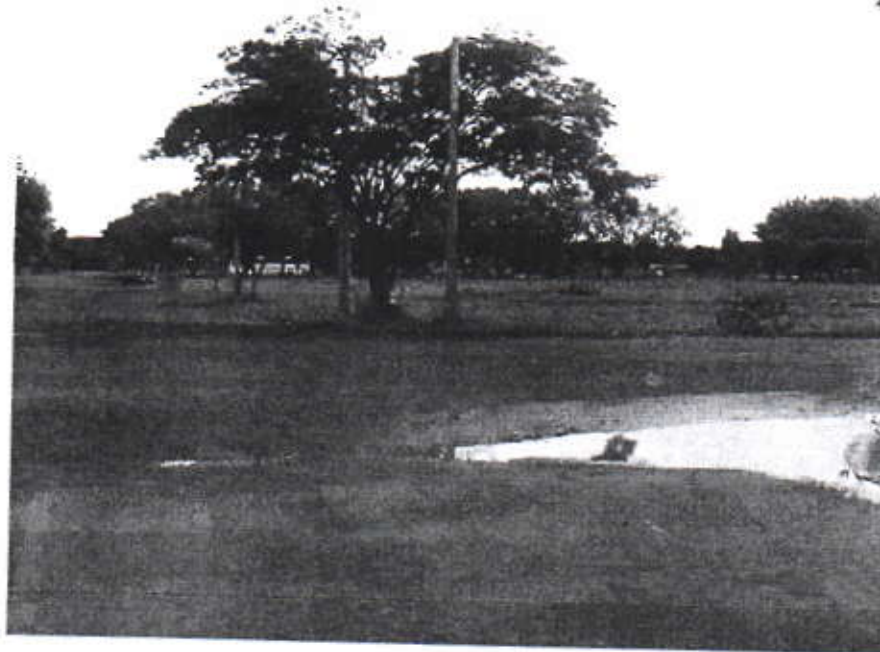
LAUDO DE AVALIAÇÃO - Unidade Isolada

SOLICITANTE GI APOIO DES.URBANO CAMPO GRANDE,MS	Nº de OS 7125 7125 112801/2003 02 01 01	Sequencial 001
--	--	-------------------

1 - IDENTIFICAÇÃO

Produto CONVÊNIO		Linha VALOR DE MERCADO	
Fonte INSS		Nº do Processo Não Consta	
Nome do Cliente Caixa Economica Federal - INSS		Logradouro RUA	
Endereço do Imóvel Rua Albino de Souza Brandão, Lotes 01		Outros Complementos Lote 01, Quadra 144 A	
Bairro CENTRO	Cidade São Gabriel do Oeste	Município SAO GABRIEL DO OESTE	UF MS

Levantamento Fotográfico



Artema Engenharia Ltda - 01.931.666/0001-26

CAMPO GRANDE 06/06/2003

Local e Data do Laudo

Eng. Astroildo Carmona Filho-MS 680/D
CPF 27343200100
Responsável Técnico

Eng. Astroildo Carmona Filho
CPF 27343200100
Representante Legal

Ciente do Gerente

Ciente do Cliente

LAUDO DE AVALIAÇÃO - Unidade Isolada

SOLICITANTE GI APOIO DES.URBANO CAMPO GRANDE,MS	Nº da OS 7125.7125.112801/2003.02.01.01	Sequencial 002
--	--	-------------------

1 - IDENTIFICAÇÃO

Produto CONVÊNIO	Linha VALOR DE MERCADO		
Fonte INSS	Nº do Processo Não Consta		
Nome do Cliente Caixa Econômica Federal - INSS	Logradouro RUA		
Endereço do Imóvel Rua Albino de Souza Brandão, Lotes 01	Outros Complementos Lote 02, Quadra 144.A		
Bairro CENTRO	Cidade São Gabriel do Oeste	Município SAO GABRIEL DO OESTE	UF MS

Levantamento Fotográfico



Artemia Engenharia Ltda - 01.931.666/0001-26

CAMPO GRANDE 06/06/2003

Local e Data do Laudo

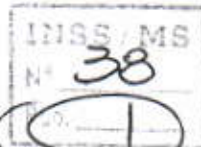

Eng. Astrogildo Carmona Filho-MS 680/D
CPF 273.3200100
Responsável Técnico


Eng. Astrogildo Carmona Filho
CPF 27343200100
Representante Legal

Cliente do Gerente

Cliente do Cliente





LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. INTERESSADO: Instituto Nacional do Seguro Social
2. PROPRIETÁRIO: Prefeitura Municipal de São Gabriel D'Oeste/MS
3. OBJETIVO: Avaliação de uma área constituída por 02(dois) terrenos urbanos, denominados Lote 01 (Rua Minas Gerais) e Lote 02 (Travessa Mauá), ambos na Quadra 144-A, em São Gabriel D'Oeste/MS, oferecido em dação em pagamento de dívida previdenciária.
4. NÍVEL DE RIGOR: Normal
5. MÉTODO DIRETO UTILIZADO: Método comparativo

JULHO/2003

fl 01
mp

INSS
CEP

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

LOCALIZAÇÃO

RUA MINAS GERAIS - QUADRA 144 A - LOTE 01

BAIRRO

CAPÃO REDONDO II

CIDADE

SÃO GABRIEL D'OESTE

ESTADO

MATO GROSSO DO SUL

1. DESCRIÇÃO DO TERRENO

1.1. DIMENSÕES

FRENTE	FUNDOS	DIREITO	ESQUER.	ÁREA
15,00M	17,50M			262,50M ²

1.2. FORMA (Fazer croqui na fl. Anexa)

RETANGULAR IRREGULAR

1.3. TOPOLOGIA

ACIDENTADO
NãoINCLINADO PARA
O LOGRADOURO: NãoINCLINADO PARA
OS FUNDOS: NãoPLANO AO NIVEL
DO LOGRADOURO: NãoPLANO, 0,20m ABAIXO
DO LOGRADOURO: NãoPLANO, 0,20m ACIMA DO LOGRADOURO: Sim

1.4. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO

ÁGUA POTÁVEL
SimESGOTO
NãoSARGETAS
NãoILUMINAÇÃO PÚBLICA
SimPAVIMENTAÇÃO
SimILUMINAÇÃO
DOMICILIAR SimPASSEIO
PAVIMENTADO NãoMEIO-FIO
NãoSECO Sim SUJEITO A ENCHENTES Não

1.5. NATUREZA DO TERRENO

SECO ALAGADO

1.6. MELHORAMENTOS DO IMÓVEL

Possui muros, cercas ou benfeitorias? Não

2.0. DESCRIÇÃO DAS BENFEITORIAS

Não há benfeitorias executadas no lote.

INSS/MS
Nº 40
RUB. 1

**INSS
CEP**

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

LOCALIZAÇÃO
TRAVESSA MAUÁ - QUADRA 144 A - LOTE 02

BAIRRO: CAPÃO REDONDO II CIDADE: SÃO GABRIEL D'OESTE ESTADO: MATO GROSSO DO SUL

1. DESCRIÇÃO DO TERRENO

1.1. DIMENSÕES

FRENTE	FUNDOS	DIREITO	ESQUER.	ÁREA
15,00M	17,50M			262,50M²

1.2. FORMA (Fazer croqui na fl. Anexa)

RETANGULAR IRREGULAR

1.3. TOPOLOGIA

ACIDENTADO INCLINADO PARA O LOGRADOURO: Não INCLINADO PARA OS FUNDOS: Não PLANO AO NÍVEL DO LOGRADOURO: Não

PLANO, 0,20m ABAIXO DO LOGRADOURO: Não PLANO, 0,20m ACIMA DO LOGRADOURO: Sim

1.4. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO

ÁGUA POTÁVEL <input type="checkbox"/>	ESGOTO <input type="checkbox"/>	SARGETAS <input type="checkbox"/>	ILUMINAÇÃO PÚBLICA <input type="checkbox"/>
Sim Não	Não	Não	Sim
PAVIMENTAÇÃO <input type="checkbox"/>	ILUMINAÇÃO DOMICILIAR <input type="checkbox"/>	PASSEIO PAVIMENTADO <input type="checkbox"/>	MEIO-FIO <input type="checkbox"/>
Sim	Sim	Não	Não
SECO <input type="checkbox"/>	SUJEITO A ENCHENTES <input type="checkbox"/>		
Sim	Não		

1.5. NATUREZA DO TERRENO

SECO ALAGADO

1.6. MELHORAMENTOS DO IMÓVEL

Possui muros, cercas ou benfeitorias? Não

2.0. DESCRIÇÃO DAS BENFEITORIAS

Não há benfeitorias executadas no lote.

fls 03
mfb

**INSS
 CEP**

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

3.0. DADOS COMPLEMENTARES

3.1. DOCUMENTAÇÃO DOMINIAL
 (Registrado no RGI)

Sim

3.2. HÁ INVASÕES

Não

3.3. SUJEITO A FAIXAS DESAPRO-
 PRIADAS, RECUOS (indicar no
 croqui 1.2)

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

3.4. INFORMAR SE EXISTEM EDIFÍCIOS PÚBLICOS E COMERCIAIS PRÓXIMOS AO IMÓVEL, ATÉ UM RAIO DE 500 m (descreve-los).

Os lotes estão localizados próximos à área central da cidade. Os bancos, comércio, e repartições públicas se encontram a 5 quadras do local dos imóveis.

3.5. INFORMAR A DISTANCIA DAS CONDUÇÕES VIZINHAS AO IMÓVEL, IDENTIFICANDO-AS.

Não há transporte coletivo urbano.

3.6. INFORMAR QUAL O TIPO DE EDIFICAÇÃO PERMITIDO E ADEQUADO PARA O TERRENO

UNIFAMILIAR INDUSTRIAL MISTO
 Sim Não Sim
 MULTIFAMILIAR COMERCIAL
 Sim Sim

3.7. INFORMAR QUAL O PADRÃO DE EDIFICAÇÃO ADEQUADO PARA O TERRENO

POPULAR: Não MÉDIO: Sim LUXO: Sim

3.8. À VISTA DE DADOS A SEREM FORNECIDOS, INFORMAR O MELHOR APROVEITAMENTO DO TERRENO EM TERMOS DE EDIFICAÇÃO:

TAXA DE OCUPAÇÃO
 XXXX

GABARITO
 XXXX

AFASTAMENTOS
 XXXX

ÁREA TOTAL MÁXIMA DE CONSTRUÇÃO:
 XXXX

ÁREAS DE ESTACIONAMENTO DE CARROS:
 XXXX

EXIGENCIAS DE CONCESSIONÁRIAS E OUTRAS QUE POSSAM INFLUIR NO PROJETO:
 Normas vigentes da ENERSUL, SANESUL, etc.

fs 04
 mp

INSS MS
Nº 42



PESQUISA DE MERCADO

fls 05
MB

RELAÇÃO DE AMOSTRASa) MB - 01

* Localização: Rua José Onório Sobrinho - Quadra 86, Lote 04.

* Dimensões:

Área..... 375,00 m²
Frente..... 12,50 m
Profundidade..... 30,00 m

* Valor: R\$ 9.300,00 - Mês: JUN/03

* Fonte: Clair de Carli - corretor de imóveis.
Delegado Regional do CRECI.

* Transação efetivada.

* V F U: R\$ 13,13/m²

b) MB - 02

* Localização: Quadra 66, Lote 16.

* Dimensões:

Área..... 450,00 m²
Frente..... 15,00 m
Profundidade..... 30,00 m

* Valor: R\$ 11.700,00 - Mês: MAI/03

* Fonte: Clair de Carli - corretor de imóveis.
Delegado Regional do CRECI.

* Transação efetivada.

* V F U : R\$ 15,00/m²



c) MB - 03

* Localização: Rua Minas Gerais, Quadra 136, Lote 10.

* Dimensões:

Área..... 600,00 m²
Frente 15,00 m
Profundidade..... 40,00 m

* Valor: R\$ 9.000,00 - Mês: JUN/03

* Fonte: Clair de Carli - corretor de imóveis.
Delegado Regional do CRECI.

* Transação efetivada.

* V F U : R\$ 13,12/m²

d) MB - 04

* Localização: Quadra 28, Lote 10 - Capão Redondo II.

* Dimensões:

Área..... 600,00 m²
Frente..... 15,00 m
Profundidade..... 40,00 m

* Valor : R\$ 18.000,00 - Mês: JUL/03

* Fonte: Clair de Carli - corretor de imóveis.
Delegado Regional do CRECI.

* Imóvel em oferta.

* V F U : R\$ 15,00/m²

1607
MB

e) MB - 05

* Localização: Quadra 21, Lote 16.

* Dimensões:

Área.....	600,00 m ²
Frente.....	15,00 m
Profundidade.....	40,00 m

* Valor : R\$ 30.000,00 - Mês: JUL/03

* Fonte: Clair de Carli - corretor de imóveis.
Delegado Regional do CRECI.

* Imóvel em oferta.

* V F U : R\$ 15,00/m²f) MB - 06

* Localização: Quadra 28, Lote 06.

* Dimensões:

Área.....	450,00 m ²
Frente.....	15,00 m
Profundidade.....	30,00 m

* Valor : R\$ 20.000,00 - Mês: JUL/03

* Fonte: Clair de Carli - corretor de imóveis.
Delegado Regional do CRECI.

* Imóvel em oferta.

* V F U : R\$ 9,37/m²



g) MB - 07

- * Localização: Rua Paraná, Quadra 152, Lote 10.
- * Dimensões:
 - Área..... 600,00 m²
 - Frente..... 15,00 m
 - Profundidade..... 40,00 m
- * Valor : R\$ 25.000,00 - Mês: JUL/03
- * Fonte: Sirley Mafissoni Milani - corretora de imóveis
Loteamento Capão Redondo - Fone 295 1261.
- * Imóvel em oferta.
- * V F U : R\$ 9,00/m²

h) MB - 08

- * Localização: Av. Juscelino Kubitschek, Quadra 102, Lote 16.
- * Dimensões:
 - Área..... 450,00 m²
 - Frente..... 15,00 m
 - Profundidade..... 30,00 m
- * Valor : R\$ 30.000,00 - Mês: JUL/03
- * Fonte: Sirley Mafissoni Milani - corretora de imóveis
Loteamento Capão Redondo - Fone 295 1261.
- * Imóvel em oferta.
- * V F U : R\$ 13,13/m²

fls 09
MB



h) MB - 09

* Localização: Rua Rio de Janeiro, Quadra 86, Lote 10.

* Dimensões:

Área..... 600,00 m²
Frente..... 15,00 m
Profundidade..... 40,00 m

* Valor : R\$ 23.000,00 - Mês: JUL/03

* Fonte: Sirley Mafissoni Milani - corretora de imóveis
Loteamento Capão Redondo - Fone 295 1261.

* Imóvel em oferta.

* V F U : R\$ 13,13/m²


Engº Manoel Iran Borges dos Santos
Matrícula 0945878

Handwritten initials: Holo MB



CÁLCULO DO VALOR DOS IMÓVEIS

* TRATAMENTO TÉCNICO DOS ELEMENTOS PESQUISADOS

* CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

fol 11
mp



Fator de transposição (Kt)

a) MB-01: $Kt = \frac{5,63}{13,13} = 0,43$

b) MB-02: $Kt = \frac{5,63}{15,00} = 0,38$

c) MB-03: $Kt = \frac{5,63}{13,12} = 0,43$

d) MB-04: $Kt = \frac{5,63}{15,00} = 0,38$

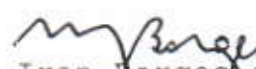
e) MB-05: $Kt = \frac{5,63}{15,00} = 0,38$

f) MB-06: $Kt = \frac{5,63}{9,37} = 0,60$

g) MB-07: $Kt = \frac{5,63}{9,00} = 0,63$

h) MB-08: $Kt = \frac{5,63}{5,63} = 1,00$

i) MB-09: $Kt = \frac{5,63}{13,13} = 0,43$


Engº Manoel Iran Borges dos Santos
Matrícula 0945878

16/12
mp



Fator de frente (Kf)


a) MB-01: Fr = 15,00m Fe = 12,5m

$$Kf = \left(1 / \frac{Fe}{Fr}\right)^{1/4} = 1 / \frac{(12,50)^{1/4}}{15,00} = 1,05$$

b) MB-02: Fr = 15,00m Fe = 15,00m Kf = 1,00

c) MB-03 = MB-04 = MB-05 = MB-06 = MB-07 = MB-08 = MB-09

Fr=15,00m Fe=15,00m Kf = 1,00


Eng° Manoel Iran Borges dos Santos
Matrícula 0945878

H613
mp

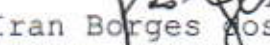


Fator de profundidade (Kp)

Pmi = 30,00m

Pma = 40,00m

Todas as amostras se enquadram na 3ª hipótese (Medeiros-Azambuja), portanto $Kp = 1,00$.


Engº Manoel Iran Borges dos Santos
Matrícula 0945878

16/14
mp

PESQUISA DE MERCADO

SÃO GABRIEL D'OESTE - MS

LOCALIZAÇÃO	PREÇO GLOBAL (R\$)	FORMA DE ENCHIMENTO	ÉPOCA	ENTORES DE HOMOGENEIZAÇÃO							VALOR CORRIGIDO (R\$)	ÁREA (M²)	VALOR UNITÁRIO CORRIGIDO (R\$/M²)
				Kc	Ka	Kb	Kc	Kd	Ke	Kf			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12=2 x 11	13	14=12/13
A AM - 01	9.300,00	À vista	Jun/03		1,01	0,43	1,00	1,05	1,00	0,46	4.278,00	375,00	11,41
B AM - 02	11.700,00	À vista	Mai/03		1,02	0,38	1,00	1,00	1,00	0,39	4.563,00	450,00	10,14
C AM - 03	9.000,00	À vista	Jun/03		1,01	0,43	1,00	1,00	1,00	0,43	3.870,00	600,00	6,45
D AM - 04	18.000,00	À vista	Jul/03		1,00	0,38	0,90	1,00	1,00	0,34	6.120,00	600,00	10,20
E AM - 05	30.000,00	À vista	Jul/03		1,00	0,38	0,90	1,00	1,00	0,34	10.200,00	600,00	17,00
F AM - 06	20.000,00	À vista	Jul/03		1,00	0,60	0,90	1,00	1,00	0,54	10.800,00	450,00	24,00
G AM - 07	25.000,00	À vista	Jul/03		1,00	0,63	0,90	1,00	1,00	0,57	14.250,00	600,00	23,75
H AM - 08	30.000,00	À vista	Jul/03		1,00	0,43	0,90	1,00	1,00	0,39	11.700,00	450,00	26,00
J AM - 09	23.000,00	À vista	Jul/03		1,00	0,43	0,90	1,00	1,00	0,39	8.970,00	600,00	14,95

Engº Manoel Iran Borges dos Santos
Matricula 0945878



4615
mB



INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

I- Frente de referência - Profundidade Máxima e Mínima.

Após analisar os imóveis pesquisados, consultar os corretores locais, bem como o Departamento de Tributação e Cadastro da Prefeitura Municipal, o engenheiro avaliador adotou os seguintes parâmetros:

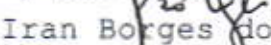
Fr = 15,00m

Pma = 40,00m

Pmi = 30,00m

II- Valores Fazendários Unitários

Os valores fazendários unitários foram informados pelo Diretor do Departamento de Tributação e Cadastro da Prefeitura Municipal de São Gabriel D'Oeste (Dirceu Rocha - Fone 295 2111 e encontram-se relacionados no formulário **Relação das amostras**.


Eng° Manoel Iran Borges dos Santos
Matrícula 0945878

16/16
ms



CÁLCULOS AVALIATIVOS

a) Amostragem - valores unitários em ordem crescente de grandeza:

6,45 - 10,14 - 10,20 - 11,41 - 14,95 - 17,00 - 23,75 - 24,00 - 26,00

b) Média de amostragem: $x = 15,99$

* Cálculo realizado em programa próprio da Calculadora Eletrônica HP 15C.

c) Desvio padrão da amostragem: $s = 7,13$

d) Critério de Chauvenet (Eliminação de dados suspeitos):

* Amostra AM - 03 (R\$ 6,45/m²):

$$d = /6,45 - 15,99/ = 9,54$$

$$d/s = 9,54 \div 7,13 = 1,34$$

Tabela: $n=9 \dots \dots \dots d/s = 1,92$

A amostra permanece.

* Amostra AM - 08 (R\$ 26,00/m²):

$$d = /26,00 - 15,99/ = 10,01$$

$$d/s = 10,01 \div 7,13 = 1,40$$

Tabela: $n=9 \dots \dots \dots d/s = 1,92$

A amostra permanece.

e) Determinação do Campo de Arbitrio:

Através da tabela dos valores dos percentis (tp) da distribuição "t" de Student, para $v=8$ e $t=0,90$, temos $tp=1,40$, portanto:

$$x = X \pm tp \cdot \frac{s}{(n-1)^{1/2}}$$

$$x = 15,99 \pm 1,40 \cdot \frac{7,13}{(9-1)^{1/2}}$$

$$x = 15,99 \pm 3,53$$

$$x_{\min} = 12,46$$

$$x_{\max} = 19,52$$

f) Tomada de Decisão:

Com base na amostragem procederemos ponderação por classes:

* Amplitude do intervalo: $A = 19,52 - 12,46 = 7,06$

* Adotando-se 3 classes: $7,06 \div 3 = 2,35$

16/17
mp3

1ª classe: 12,46.....14,81
2ª classe: 14,81.....17,16
3ª classe: 17,16.....19,52

* Ponderação por classe:

1ª classe: nenhuma amostra
2ª classe: 2 x 14,95 = 29,90
 2 x 17,00 = 34,00
3ª classe: nenhuma amostra

Para a ponderação 4, a soma dos valores ponderados é igual a R\$ 63,90, portanto o valor unitário adotado é $Vq = R\$15,98/m^2$.

g) Valor dos lotes em avaliação:

Obs: Ambos os lotes tem atributos iguais (dimensões, localização, etc.), portanto:

$$Vt1 = A \cdot Vq \cdot Cf \cdot Cp$$

* $A = 262,50 \text{ m}^2$

* $Vq = R\$ 15,98/m^2$

* $Cf = 1/Kf$ $Fr = 15,00 \text{ m}$ $Fe = 15,00 \text{ m}$

$Kf = 1 \div \frac{15,00}{15,00}^{1/4} = 1,00$ $Cf = 1,00$

* $Pmi = 30,00\text{m}$ $Pma = 40,00\text{m}$ $Pe = 17,50\text{m}$

$Cp = \frac{(Pe)^{1/2}}{Pmi}$ (2ª hipótese/Medeiros-Azambuja)

$Cp = \frac{(17,50)^{1/2}}{30} \rightarrow Cp = 0,76$

$Vt1 = 262,50\text{m}^2 \cdot R\$ 15,98/m^2 \cdot 1,00 \cdot 0,76$

$Vt1 = R\$ 3.188,01$

Obs: Como os lotes são de esquina, calcularemos a influência da outra frente (Rua Albino de Souza Brandão):

$Vt = Vt1 \cdot C$



$$C = \frac{(2 + 20) \times 17,50 \times 11,66 + 15,00 \times 5,63}{20 \times 17,50 \times 11,66} = 1,12$$

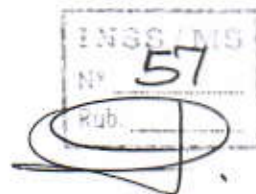
$$Vt = R\$ 3.188,01 \times 1,12$$

$$Vt = R\$ 3.572,78$$

Ajuste de Valor: Vt = R\$ 3.580,00


Engº Manoel Iran Borges dos Santos
Matricula 0941878

19
mp



INSS-Seção de Logística - LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

CONCLUSÕES:

Trata o presente da avaliação do valor de mercado de uma área constituída por 02(dois) lotes de terrenos urbanos denominados Lotes 01 e 02, situados na Quadra 144-A, na cidade de São Gabriel D'Oeste/MS, oferecido pela Prefeitura Municipal em dação em pagamento de dívida previdenciária. Baseados nos cálculos avaliatórios estimamos o valor dos imóveis em questão em:

Imóvel nº1:

Endereço: Rua Minas Gerais, Quadra 144-A, Lote 01

Dimensões: Frente - 15,00m/Profundidade - 17,50m/Área - 262,50m²

Valor: **R\$ 3.580,00** (três mil e quinhentos e oitenta reais)

Imóvel nº2:

Endereço: Travessa Mauá, Quadra 144-A, Lote 02

Dimensões: Frente - 15,00m/Profundidade - 17,50m/Área - 262,50m²

Valor: **R\$ 3.580,00** (três mil e quinhentos e oitenta reais)

ESTE LAUDO DE AVALIAÇÃO É CONSTITUÍDO DE 20 FOLHAS.

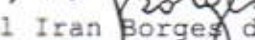
INSS - GERÊNCIA EXECUTIVA EM CAMPO GRANDE/MS

NOME DO AVALIADOR

ENGº MANOEL IRAN BORGES DOS SANTOS - MAT. 0945878

ENDEREÇO

RUA 26 DE AGOSTO, 426 - 1ª SOBRELLOJA - FONE 389 32 03


Engº Manoel Iran Borges dos Santos
Matricula 0945878

fls 20
MB