



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS
GABINETE DO PREFEITO**

LEI N° _____, DE 6 DE SETEMBRO DE 2023

**AUTORIZA O PODER EXECUTIVO MUNICIPAL A
DOAR A ÁREA INSTITUCIONAL LOCALIZADA
NO LOTEAMENTO NOVA CARAJÁS II, ETAPA V,
AVENIDA PARAUAPEBAS, PRAÇA 01,
MUNICÍPIO DE PARAUAPEBAS, AO ESTADO DO
PARÁ, PARA A CONSTRUÇÃO DE UMA ESCOLA
DA REDE ESTADUAL DE ENSINO.**

**A CÂMARA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS, ESTADO DO PARÁ, APROVOU, E
EU, PREFEITO DO MUNICÍPIO, SANCIONO A SEGUINTE LEI:**

Art. 1º O Poder Executivo Municipal fica autorizado a realizar a doação da área institucional localizada no Loteamento Nova Carajás II, Etapa V, Avenida Parauapebas, Praça 01, Município de Parauapebas, em favor do Estado do Pará.

§ 1º A área a ser doada corresponde a 6.203,89 m² (seis mil duzentos e três metros quadrados e oitenta e nove centímetros quadrados), individualizada no Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano que integra o Anexo Único da presente Lei.

§ 2º A área institucional mencionada no *caput* deste artigo encontra-se registrada em nome do Município de Parauapebas junto ao Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis, sob a Matrícula nº 18.912.

Art. 2º A área objeto desta Lei deverá ser utilizada exclusivamente para a construção de uma escola da rede estadual de ensino, na forma do inciso VI, art. 10 da Lei Federal nº 9.394, de 1996.

Art. 3º A autorização de doação de que trata esta Lei ficará automaticamente revogada, revertendo-se a propriedade do imóvel ao domínio pleno da municipalidade, se:

I – o donatário se utilizar do imóvel doado para fins diversos daquele determinado no artigo 2º desta Lei;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS
GABINETE DO PREFEITO

II – a construção da unidade escolar não se iniciar em até 24 (vinte e quatro) meses, contados a partir da efetiva doação, na forma desta Lei.

Parágrafo único. Entende-se por efetiva doação a abertura de matrícula, junto ao Cartório de Registro de Imóveis, da área objeto desta doação, em favor do Estado do Pará.

Art. 4º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Parauapebas/PA, 6 de setembro de 2023.

DARCI JOSÉ LERMEN
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS
GABINETE DO PREFEITO

ANEXO - LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO



cmrf
Coordenadoria Municipal
de Regularização
Fundiária

Laudo nº: **LA 006/2023**

Referência: **Procedimento Portaria nº 618, 22 de Agosto de 2023.**

Imóvel: **Área urbana**

Endereço: **Av. Parauapebas, Praça 01.**

Bairro: **Nova Carajás**

Cidade: **Parauapebas – PA**

Proprietário: **Prefeitura Municipal de Parauapebas.**

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO
COMPLETO

SUMÁRIO

FOLHA DE RESUMO

- 1. Objetivo**
- 2. Informações Preliminares**
- 3. Referências Normativas e Técnicas**
- 4. Documentação Disponível**
- 5. Legislação Consultada**
- 6. Vistoria do Imóvel**
- 7. Métodos, Pesquisas e Cálculos**
- 8. Determinação do Valor do Terreno**
- 9. Conclusão**
- 10. Encerramento**
- 11. Anexo**



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS
GABINETE DO PREFEITO



**PREFEITURA DE
PARAUAPEBAS**
Aqui tem força. Aqui tem trabalho

cmrf
Coordenação Municipal
de Regularização
Fundiária

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Parauapebas, 01 de Setembro de 2023.

Folha de Resumo

Referência: Procedimento Portaria nº 618/2023.

Endereço do Imóvel: **Av. Parauapebas, Praça 01, Bairro Nova Carajás.**

Cidade: Parauapebas - PA

Setor solicitante: GABIN – MEMO nº 5876/2023

Nome ou Razão Social do Proprietário: Prefeitura Municipal de Parauapebas.

CNPJ: 22.980.999/0001-15

Tipo do Imóvel: Urbano

Área do Imóvel (m²): **6.203,89 m²**

Metodologia: Método Inolutivo

Fundamentação/Precisão: Fundamentação II

Pressupostos e Ressalvas: Avaliação elaborada para fins doação.

Valor do Terreno: **2.977.867,20** Valor das Benfeitorias: Não se aplica.

Valor total do Imóvel: **2.977.867,20** (Dois milhões e novecentos e setenta e sete mil reais e oitocentos e sessenta e sete reais e vinte centavos).

Pelo exposto, esta Comissão de Avaliação, instituída pelos decretos municipais nº 1267/2019, nº 824/2021 e 438/2023, tem por bem avaliar o imóvel em questão na forma acima descrita.

José Alves de Lima – Coordenador Municipal de Regularização – DC 096/2021
Wesley Taffarel Aguiar de Souza – Engenheiro Civil – CT. Nº 66459
Daniel Barroso – Engenheiro Civil – MT. Nº 663
Lucas Melo Cavalcante – Engenheiro Civil – CT. Nº 66424
Amaral Gisele Melo da Silva – Engenheira Civil – CT. Nº 66724
Jacilara Santos Brandão – Engenheira Civil – MT. Nº 5549
Ítalo Matheus Dias da Silva – Engenheiro Civil – CT. Nº 66768
Waltemir Rodrigues Ribeiro Júnior – Engenheiro Civil – CT. Nº 66789
Aline Gomes e Silva – Engenheira Civil – CT. Nº 64824
Willian de Lima Brito – Técnico em Edificações – CT. Nº 64945
Douglas Leal de Jesus – Engenheiro Civil – CT. Nº 65159
Marcelo Henrique Benetti Barcelos – Engenheiro Civil – CT. Nº 65182

Presidente
Suplente
Membro Auxiliar
Suplente

Amaral Gisele Melo da Silva
Engenheira Civil - CT - 66724
Registro Nacional - 1512154300
CREA - PA/ D 28.666

Daniel Barroso
Eng. CIVL/CREA 1/656D/PA
Mat. 663

José Alves de Lima
Coordenador Municipal de
Regularização Fundiária
P.C. nº 096/2021

2



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS GABINETE DO PREFEITO



PREFEITURA DE
PARAUAPEBAS
Aqui tem força. Aqui tem trabalho

cmrf
Coordenadoria Municipal
de Regulação
Pública

1. OJETIVO

O presente trabalho tem o objetivo de avaliar em valores atuais o imóvel urbano, localizado na Av. Parauapebas, Praça 01, Bairro Nova Carajás, sob o número de Matrícula / RGI: 18.912, com inscrição imobiliária nº 09.012.109.1098.001, na cidade de Parauapebas – PA.

2. INFORMAÇÕES PRELIMINARES

As informações constantes neste Laudo são resultado da verificação realizada no local e da análise dos documentos fornecidos pelo proprietário do imóvel avaliado.

3. REFERÊNCIAS NORMATIVAS E TÉCNICAS

Este Laudo de Avaliação foi desenvolvido em conformidade com a NBR 14.653, sob o título "Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais e Parte 2: Imóveis Urbanos", e com a NBR 12.721, sob o título "Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios de edifícios", relativas aos serviços técnicos de avaliação da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

4. DOCUMENTAÇÃO DISPONÍVEL

A documentação referente ao imóvel, disponibilizada pelo proprietário, pode ser visualizada no procedimento via Portaria nº 618, de 22 de Agosto de 2023.

5. LEGISLAÇÃO CONSULTADA

A legislação municipal consultada para a elaboração deste Laudo foi a Lei nº 4.328 de 30 de dezembro de 2006 que dispõem sobre o Plano Diretor do Município de Parauapebas e de outras providências.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS GABINETE DO PREFEITO



PREFEITURA DE
PARAUAPEBAS
Aqui tem força. Aqui tem trabalho.

cmrf
Coordenadoria Municipal
de Regulação
Pecuária

6. VISTORIA DO IMÓVEL

Na data de 18 de agosto de 2023, foi realizada inspeção técnica através de visita *in loco* para identificação dos elementos físicos e aspectos essenciais, a fim de possibilitar a definição do método avaliatório e dos níveis de fundamentação e precisão a serem adotados na avaliação do imóvel.

6.1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel avaliado localiza-se na cidade de Parauapebas – PA, Zona Urbana, Complexo VS-10, em uma área de ocupação predominantemente residencial, com relevo variando de plano a ondulado e solo não identificado.

Os imóveis da região possuem média atratividade devido aos acessos pela VS-10. A região possui atividades econômicas médias, compostas também residências, unidades de saúde e serviços locais, entre outros equipamentos públicos, além de serviços de coleta de lixo.

6.2. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

Trata-se de uma área totalizando **6.203,89 m²**, em nível em relação a rua, localizado na parte do Lote 05, Complexo VS-10 (Gleba Taboca) Sítio Praia do Coco 2, na cidade de Parauapebas – PA. A vocação do terreno é residencial e a infraestrutura urbana disponível é composta de sistema viário com pavimentação asfáltica, iluminação pública, energia elétrica e telefonia, além de sistemas de água, esgoto e drenagens de águas pluviais.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS GABINETE DO PREFEITO



7. MÉTODOS, PESQUISAS E CÁLCULOS

De acordo com as referências normativas, atendendo à finalidade e objetivo da avaliação do bem, adotou-se para a determinação do valor do imóvel avaliando o **Método Comparativo Direto de dados do Mercado**.

Utilizando-se o **Método Comparativo Direto de dados do Mercado**, o valor do terreno é definido através de comparações diretas com outros similares, cujos dados estejam disponíveis no mercado imobiliário local, especificamente no mesmo contexto de lotes urbanos que tenham sido recentemente comercializados, procedendo-se às devidas adequações técnicas com relação as características do imóvel avaliando, considerando-se todos os atributos que, intrínseca ou extrinsecamente, exerçam influência na formação do valor.

8. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

8.1. VALOR DO TERRENO:

Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais (RNA) – "SisDEA Windows". Na pesquisa efetuada no mercado local, foram obtidos 43 (quarenta e três) elementos, dos quais 27 (vinte e sete) efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a ofertas e vendas de lotes em diversos bairros de Parauapebas, contemplando o mês de abril de 2023.

Após os tratamentos, homogeneizações e testes através de estatística inferencial, foi desenvolvido um modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

- **(X1) Área do Terreno:** variável independente quantitativa, que informa a área do terreno de cada elemento. Amplitude da amostra aproveitada: 157m² a 1.250m².



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS GABINETE DO PREFEITO



- **(X3) Microlocalização (de 1 a 3):** variável independente qualitativa, que indica o logradouro do imóvel, convencionando-se: Localização do terreno (LT) terreno distante do terreno âncora=1, terrenomediamente distantes do T =2, terreno estrategicamente próximos do T=3.
- **(Y) Valor Unitário (R\$/m²):** variável dependente, que representa o valor unitário de cada elemento, ou seja, a relação entre o valor venal e sua respectiva área total. Amplitude da amostra aproveitada: R\$ 90,00/m² a 350,00/m².

8.1.1. ATRIBUTOS DE ENTRADA:

Área do terreno (m ²)	6.203,89
Setor Urbano (código atacado)	3
Microlocalização (código alocado)	1

8.1.2. RESULTADOS PARA A MODA COM INTERVALO DE CONFIANÇA AO NÍVEL DE 80%:

Valor Unitário Calculado		
Mínimo	Médio	Máximo
-15%	R\$ 480,00	+15%
R\$ 408,00		R\$ 552,00

Valor Total Calculado		
Mínimo	Médio	Máximo
-15%	R\$ 2.977.867,20	+15%
R\$ 2.531.187,12		R\$ 3.424.547,28

8.1.3. VALOR ADOTADO DO TERRENO

R\$ 2.977.867,20	Dois milhões novecentos e setenta e sete mil reais, oitocentos e sessenta e sete reais e vinte centavos.
------------------	--



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS GABINETE DO PREFEITO



PREFEITURA DE
PARAUAPEBAS
Aqui tem força. Aqui tem trabalho

cmrf
Coordenação Municipal
de Regularização
Fundiária

9. CONCLUSÃO

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

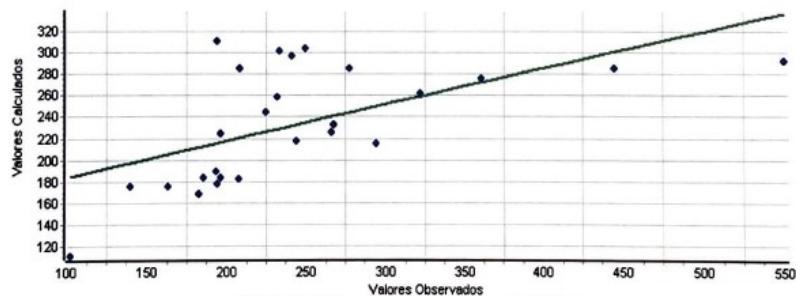
Enquadramento do Laudo de Avaliação segundo seu grau de fundamentação: Grau III.

9.1 GRAU DE PRECISÃO

Grau de precisão da estimativa do valor do terreno: Grau II.

Nota: Observa-se que, conforme a NBR 14653-2/2011, a utilização de variável qualitativa não mais prejudica a obtenção de Grau de Precisão III nos casos de intervalos de confiança com amplitudes inferiores a 30%.

GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)





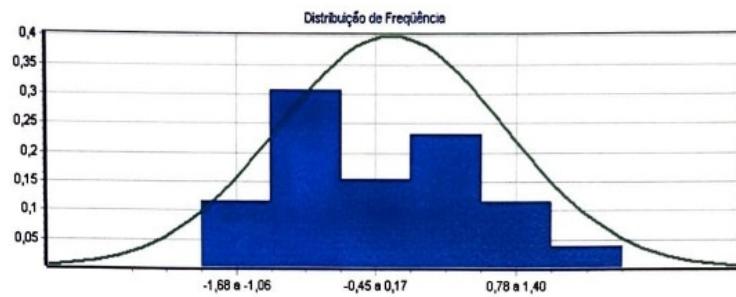
PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS
GABINETE DO PREFEITO



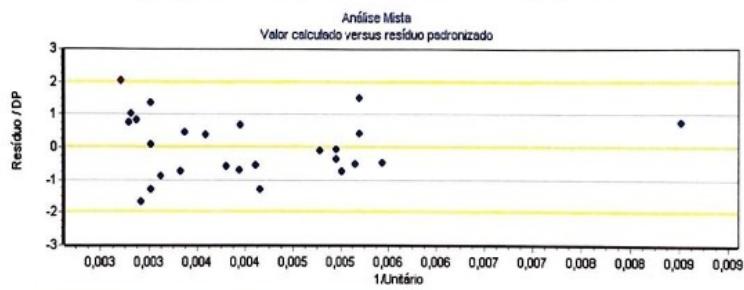
**PREFEITURA DE
PARAUAPEBAS**
Aqui tem força. Aqui tem trabalho

cmrf
Coordenação Municipal
de Regulação
Pública

Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



CLASSIFICAÇÃO QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO

A tabela abaixo representa o grau de fundamentação atingido pelo modelo de regressão linear segundo a NBR 14.653. O número de pontos obtidos neste modelo é de 16 e o grau de fundamentação do modelo é II.

Item	Descrição	Grau			Pontos
		III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1 ponto)	
1	Caracterização do imóvel avaliado	Completa quanto a todas	Completa quanto às variáveis	Adoção de situação paradigma	3



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS
GABINETE DO PREFEITO



**PREFEITURA DE
PARAUAPEBAS**
Aqui tem força. Aqui tem trabalho.

cmrf
Coordenadoria Municipal
de Regulação
Pecuária

		as variáveis analisadas	utilizadas no modelo		
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 ($k+1$), onde k é o número de variáveis independentes	4 ($k+1$), onde k é o número de variáveis independentes	3 ($k+1$), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados com foto e características observadas no local 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 avaliado 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 p/ s/e simultaneamente, e em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliado não sejam superiores a 100% do limite amostral, 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 p/ s/e simultaneamente, e em módulo	3



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS
GABINETE DO PREFEITO



PREFEITURA DE
PARAUAPEBAS
Aqui tem força. Aqui tem trabalho

cmrf
Coordenadoria Municipal
de Regulação
Pública

			variável, em módulo		
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máxima para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10 %	20 %	30 %	3
6	Nível de significância máximo admitindo para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1 %	2 %	5 %	3

10



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS GABINETE DO PREFEITO



PREFEITURA DE
PARAUAPEBAS
Aqui tem força. Aqui tem trabalho.

cmrf
Coordenação Municipal
de Regularização
Fundiária

10. ENCERRAMENTO

O presente Laudo é composto de 12 (doze) folhas impressas de um só lado, sendo todas rubricadas e esta última datada e assinada pela Comissão de Avaliação, além da capa e dos anexos abaixo relacionados.

11. ANEXO

A. ART – Anotação de Responsabilidade Técnica da Engenheira Avaliadora.

Parauapebas 01 de Setembro de 2023.

Pelo exposto, esta Comissão de Avaliação, instituída pelos decretos municipais nº 1267/2019, nº 824/2021 e 438/2023, tem por bem avaliar o imóvel em questão na forma acima descrita.

José Alves de Lima – Coordenador Municipal de Regularização – DC 096/2021
Wesley Taffarel Aguiar de Souza – Engenheiro Civil – CT. Nº 66459
Daniel Barroso - Engenheiro Civil – MT. Nº 663
Lucas Melo Cavalcante – Engenheiro Civil – CT. Nº 66424
Amara Gisele Melo da Silva - Engenheira Civil – CT. Nº 66724
Jacira Santos Brandão – Engenheira Civil – MT. Nº 5549
Ítalo Matheus Dias da Silva – Engenheiro Civil – CT. Nº 66768
Walmir Rodrigues Ribeiro Júnior – Engenheiro Civil – CT. Nº 66789
Aline Gomes e Silva – Engenheira Civil – CT. Nº 64824
Wilian de Lima Brito – Técnico em Edificações – CT. Nº 64945
Douglas Leal de Jesus – Engenheiro Civil – CT. Nº 65159
Marcelo Henrique Benetti Barcelos – Engenheiro Civil – CT. Nº 65182

Presidente
Suplente
Membro Auxiliar
Suplente

[Handwritten signatures for each member listed above]

Amara Gisele Melo da Silva
Engenheira Civil - CT - 66724
Registro Nacional - 1512154300
CREA - PA/ D 28.666

[Handwritten signature of Daniel Barroso]
Daniel Barroso
Eng. Civil CREA 11656D/PA
Mat. 663

[Handwritten signature of José Alves de Lima]
José Alves de Lima
Coordenador Municipal de
Regularização Fundiária
Protocolo n° 096/2021

11



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS
GABINETE DO PREFEITO



PREFEITURA DE
PARAUAPEBAS
Aqui tem força. Aqui tem trabalho

cmrf
Coordenação Municipal
de Regularização
Fundiária

ANEXO – A

ART – Anotação de Responsabilidade Técnica