



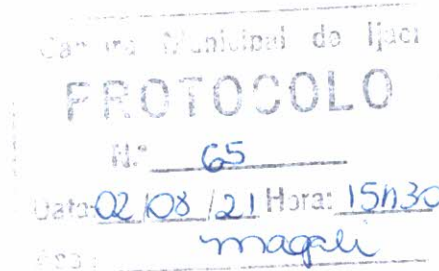
PREFEITURA MUNICIPAL DE IJACI

Estado de Minas Gerais

Ofício: 137/2021

Gabinete do Prefeito

Ijaci, 30 de julho de 2021.



Sr. Presidente

Em atenção ao Ofício 01/2021 da Comissão de Legislação e Justiça, com referência ao Projeto de Lei Complementar 02/2021, que “Autoriza Concessão de Direito Real de Uso de Bem Imóvel”, que se encontra nesta Comissão para análise e parecer, servimos do presente para encaminhar Laudo Técnico de Avaliação que determinou o valor de mercado de terreno urbano no Distrito Industrial de Ijaci.

Esclarecemos que o presente projeto de lei restou enviado, pelo evidente interesse público com a geração de emprego, renda e impostos.

Conforme documento anexo, enviado à Prefeitura pelo sócio-proprietário da Marmoraria Soter de Lavras, o faturamento da empresa somente com clientes de Ijaci e região (Bom Sucesso, Ibituruna, Nazareno e Itumirim) gira em torno de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) mensais.

Explica em sua correspondência, que com intensão de expandir e melhor atender o mercado na região, criou a empresa Stone Mármore e Granitos, para ser instalada na cidade de Ijaci, sendo que com a instalação da empresa tais vendas que estão sendo faturadas no município de Lavras passarão para a empresa de Ijaci.

Desta forma, o interesse público está evidente na concessão de uso do terreno para a empresa Stone Mármore e Granitos Ltda, com a geração de receitas para o Município de Ijaci, aliado à geração de emprego e renda.

Praça Prefeito Elias Antônio Filho
Tel. (35) 3843.1280 – CNPJ 18.244.400/0001-08
www.ijaci.mg.gov.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE IJACI

Estado de Minas Gerais

Esperamos ter esclarecido à esta Comissão e nos colocamos à disposição para quaisquer outros esclarecimentos.

Sendo só para o momento subscrevemos,

Atenciosamente.



FABIANO DA SILVA MORETI
Prefeito Municipal

Exmo. Sr.
Helton Henrique de Lima
DD Presidente da CLJ
Câmara Municipal de Ijaci
Ijaci/MG

Praça Prefeito Elias Antônio Filho
Tel. (35) 3843.1280 – CNPJ 18.244.400/0001-08
www.ijaci.mg.gov.br

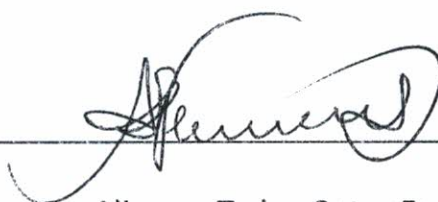
Lavras, 30 de Julho de 2021

Ao Exmo prefeito municipal de Ijací Fabiano da Silva Moreti

Venho através deste documento, como proprietário da Marmoraria Soter em Lavras MG cnpj 02.693.782/0001-17, informar que as vendas realizadas pela empresa em Ijací e região(Bom Sucesso, Ibituruna, Nazareno, Itumirim) são em media de R\$60 mil mensais.

Com a intenção de expandir e melhor atender o mercado na região, criei a empresa Stone Mármore e Granitos cnpj 41.720.254/0001-61 no município de Ijací. As vendas da região que eram faturadas no município de Lavras passarão a ser do município de Ijací pela nova empresa.

Como forma de instruir o projeto de lei complementar nº02/2021 que está em processo de votação na câmara de vereadores, esse documento informa que o município vai aumentar sua arrecadação de impostos com a aprovação do projeto.



Aliomar Tadeu Soter Ferreira

PREP	02	02	Folha 17
PROTO	30	04	2021
Luany Dandê			

LAUDO DE AVALIAÇÃO



OBJETIVO	Determinação do valor de mercado de terreno no distrito Industrial.
MUNICIPIO	IJACI – MG
DATA	09/07/2021



PREFEITURA MUNICIPAL DE IJACI
Estado de Minas Gerais
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

SUMÁRIO

1 – APRESENTAÇÃO	3
2 – SOLICITANTE	3
3 – OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	3
4 – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	4
5 – CONCEITUAÇÃO DO VALOR DE MERCADO	4
6 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO	4
7 – CARACTERÍSTICA DA REGIÃO	4
8 – CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS AVALIANDOS	7
9 – TRATAMENTO DOS DADOS	9
10 – INTERVALO DE CONFIANÇA	9
11 – CAMPO DE ARBITRIO	10
12 – METODOLOGIA ADOTADA	11
13 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO	12
14 – RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA	13
15 – DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE	15
16 – ENCERRAMENTO	15
17 – ESTATÍSTICA DESCRITIVA	16
18 – ANEXO	24



PREFEITURA MUNICIPAL DE IJACI
Estado de Minas Gerais
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

1 – APRESENTAÇÃO

O presente Laudo Técnico de Avaliação foi elaborado em conformidade com a NBR 14.653 – Avaliação de Bens, em sua Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos) da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

Neste não foram investigadas as questões de caráter jurídico, tais como, títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros.

2 – SOLICITANTE

Câmara Municipal de Ijaci

João Francisco Lopes, 234.

Ijaci- MG. - CEP: 37218-000

3 – OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Este trabalho tem como objetivo a determinação do valor de mercado de terreno urbano no Distrito Industrial, localizado no Município de Ijaci/MG.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IJACI
Estado de Minas Gerais
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

4 – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos).

5 – CONCEITUAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

Entende-se como valor atual de mercado, aquele expresso pelo preço que a propriedade alcançaria se exposta à venda num mercado aberto, por prazos razoáveis, estando o comprador e vendedor cientes das oscilações do mercado, do uso e finalidades do imóvel, constatando-se disposição e não necessidade de negociação por ambas as partes.

Nesta avaliação foram computados como corretos os elementos documentais apensos, bem como as informações fornecidas por terceiros de boa fé e confiáveis.

6 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Há um desempenho baixo de imóveis a venda/oferta nesta região, apresentando um número de ofertas pequeno, sendo compatível com a realidade do mercado local, apresentando uma liquidez Baixa.

7 – CARACTERÍSTICA DA REGIÃO

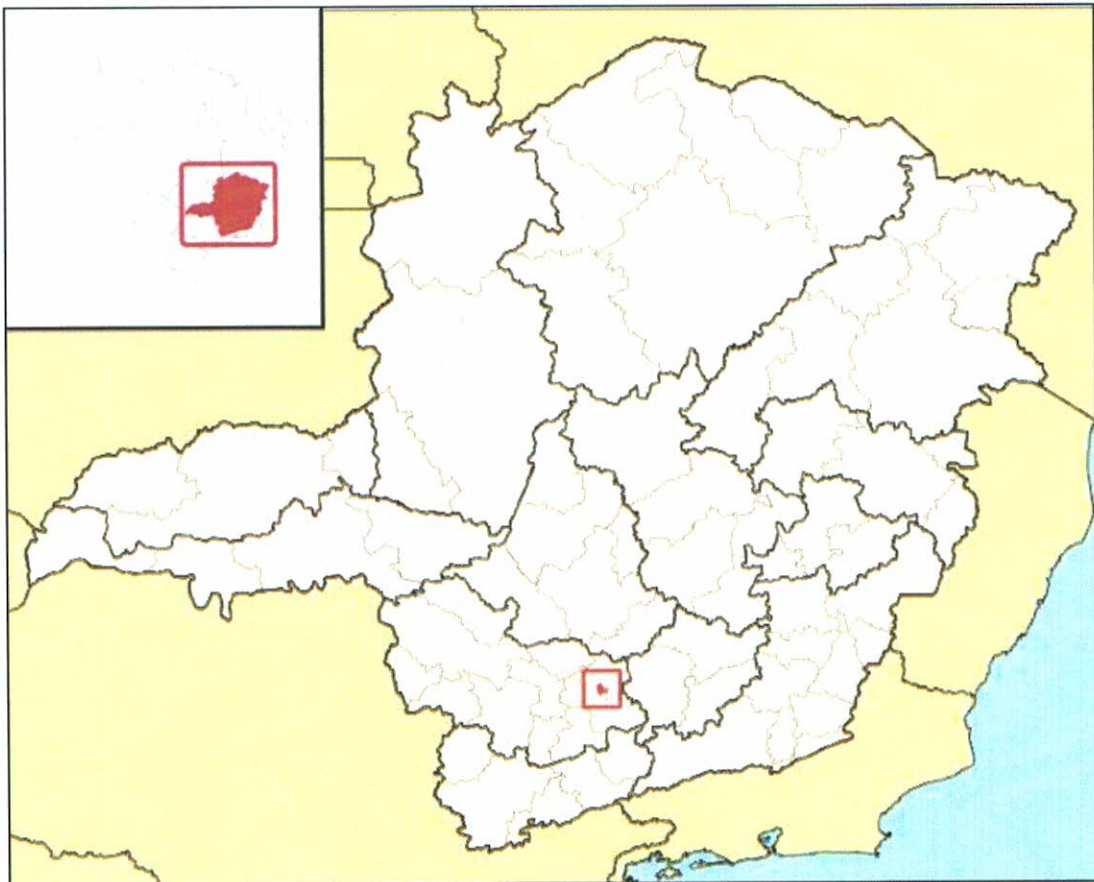
A História de Ijaci está intimamente relacionada com a vinda da família Villas-Bôas (hoje grafada Vilas Boas) do norte de Portugal, via São João del Rei, para o que veio a ser o povoado de Nossa Senhora da Conceição do Rio Verde. Foi



PREFEITURA MUNICIPAL DE IJACI
Estado de Minas Gerais
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Vigilato Vilas Boas quem doou os terrenos onde hoje está a Igreja Matriz de Nossa Senhora da Conceição e as principais quadras da cidade. Ijaci é termo indígena que significa "filha da Lua".

O município tem como principal ramo industrial a mineração de componentes para e Agricultura (Cal, Calcário, Cimento e Argamassa).





PREFEITURA MUNICIPAL DE IJACI
Estado de Minas Gerais
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Em 2019, o salário médio mensal era de 2.4 salários mínimos. A proporção de pessoas ocupando-se em relação à população total era de 25.7%. Na comparação com os outros municípios do estado, ocupava as posições 48 de 853 e 96 de 853, respectivamente. Já na comparação com cidades do país todo, ficava na posição 651 de 5570 e 798 de 5570, respectivamente. Considerando domicílios com rendimentos mensais de até meio salário mínimo por pessoa, tinha 38.7% da população nessas condições, o que o colocava na posição 379 de 853 dentre as cidades do estado e na posição 2913 de 5570 dentre as cidades do Brasil.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IJACI
Estado de Minas Gerais
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

8 – CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS AVALIANDOS

Terreno de propriedade da Prefeitura Municipal de Ijaci nas margens da Rodovia MG-335, na zona industrial diversificada, Ijaci-MG. Com o intuito de atrair empresas a se instalarem no local.



Imagem da área de satélite Google Earth.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IJACI
Estado de Minas Gerais
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Município de Ijaci/MG	
Proprietário	Prefeitura Municipal de Ijaci
Endereço	Rodovia MG-335
Área	84.994,30 m ²
Classificação	Urbano
	
	



PREFEITURA MUNICIPAL DE IJACI
Estado de Minas Gerais
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

9 – TRATAMENTO DOS DADOS

Variável Dependente:

- Valor Homogeneizado: R\$/m².

Variáveis Independentes:

- Valor Unitário: R\$/m² - Equação: [Valor]+[Área]
- Fator de Área (FA) = Transação = 1,50 – Oferta = 0,50
- Fator de Localização (FL) = Entre 0,50 a 1,50
- Fator de Topografia (FT) = Entre 0,50 a 1,50
- Fator de Mercado (FM) = Entre 0,50 a 1,50

Modelo para a Variável Dependente

$$[\text{Valor Homogeneizado}] = \text{Valor Unitário} \times FA \times FL \times FT \times FM$$

10 – INTERVALO DE CONFIANÇA

É determinado pela aplicação do tratamento científico dos dados, através do *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentado na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* ($n < 30$) com a distribuição 't' de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira, conforme



PREFEITURA MUNICIPAL DE IJACI
Estado de Minas Gerais
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

demonstrado para todas as áreas sob avaliação. O presente trabalho atingiu grau de precisão I.

Município de Ijaci-MG		
Método Comparativo		
Valor mínimo (R\$/m ²)	Valor médio (R\$/m ²)	Valor máximo (R\$/m ²)
20,41	28,09	35,76

11 – CAMPO DE ARBÍTRIO

O Campo de Arbítrio está limitado à semi-amplitude de 15% em torno da média, conforme item 8.2.1.5 da NBR 14.653-2.

Município de Ijaci-MG		
Método Comparativo		
Valor mínimo (R\$/m ²)	Valor médio (R\$/m ²)	Valor máximo (R\$/m ²)
23,88	28,09	32,30



PREFEITURA MUNICIPAL DE IJACI
Estado de Minas Gerais
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

12 – METODOLOGIA ADOTADA

Foi adotado para o presente trabalho o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com o tratamento científico dos dados através de análise por fatores, recomendado pelo IBAPE conforme Norma 14.653-2 da ABNT, sendo que, para a fundamentação e conclusão deste, os dados de mercado foram coletadas pela Prefeitura Municipal de Ijaci.

Fundamentação: Grau I de fundamentação, pelo método comparativo direto de dados de mercado, com o tratamento científico de dados através da análise por fatores, conforme a pontuação das tabelas 1 e 2, do item 9.2.1 da NBR 14.653-2 da ABNT.

Precisão: Grau I de precisão pelo método comparativo direto de dados de mercado, com o tratamento científico de dados através de análise por fatores, conforme a amplitude do intervalo de confiança da tabela 5 do item 9.2.3 da NBR 14.653-2 da ABNT.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IJACI
Estado de Minas Gerais
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

13 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Tabela 3 - Grau de Fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores.

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisadas.	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento.	Adoção de situação paradigma.
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo.	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados.	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados.
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 1,50	0,40 a 2,50 ^a

Tabela 4- Enquadramento do Laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores.

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4



PREFEITURA MUNICIPAL DE IJACI
Estado de Minas Gerais
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Itens Obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II.	2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I.	Todos, no mínimo no Grau I.
--------------------	--	---	-----------------------------

Tabela 5- Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou tratamento por fatores.

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do Intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$

14 – RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras ($n < 30$) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:



PREFEITURA MUNICIPAL DE IJACI
Estado de Minas Gerais
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

F1: Área

F2: Localização

F3: Topografia

F4: Mercado

Com isso o resultado obtido foi Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R\$28,09 * 84.994,30 m² = **R\$2.387.072,00**

Valor do Imóvel Avaliado: R\$2.387.072,00

Para caso de divisão da área, **o valor do metro quadrado é de R\$28,09.**

Os terrenos avaliados não são dotados de toda infraestrutura básica, com isso para efeito de utilização de área será necessário a execução da infraestrutura.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IJACI
Estado de Minas Gerais
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

15 – DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE

O signatário atesta que a presente avaliação obedece, criteriosamente, aos seguintes princípios e normas.

O signatário não tem no presente, nem contempla no futuro, interesse nos bens envolvidos neste Laudo Técnico de Avaliação, sendo que este foi elaborado com observância estrita aos princípios dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA.

16 – ENCERRAMENTO

O signatário do presente Laudo Técnico Avaliação se coloca ao inteiro dispor para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

O presente Laudo Técnico de Avaliação tem em seu encerramento sua página devidamente rubricada e assinada pelo autor.

Ijaci, 09 de Julho de 2021.

Hafez Tadeu Sadi Junior
Engenheiro CREA 150.340



PREFEITURA MUNICIPAL DE IJACI
Estado de Minas Gerais
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

17 – ESTATÍSTICA DESCRITIVA

Imóvel avaliando

Terreno de propriedade da Prefeitura Municipal de Ijaci nas margens da Rodovia MG-335, na zona industrial diversificada, Ijaci-MG. Com o intuito de atrair empresas a se instarem no local.

Área: 84.994m²

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* ($n < 30$) com a distribuição 't' de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IJACI
Estado de Minas Gerais
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: Área

F2: Localização

F3: Topografia

F4: Mercado

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

Terreno as margens da rodovia MG-335, esquina com avenida de acesso a fábrica de cimentos Intercement S/A. No zona industrial diversificada.

Ijaci-MG

Área: 12.651m²

Valor: R\$404.832,00

Valor por metro quadrado: R\$32,00

Fator de homogeneização Área : 0,90

Fator de homogeneização 1,00

Localização :

Fator de homogeneização 1,20

Topografia:

Fator de homogeneização Mercado: 1,00



PREFEITURA MUNICIPAL DE IJACI
Estado de Minas Gerais
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Imóvel 2:

Terreno as margens da rodovia MG-335, No zona de uso misto. Proximo
ao bairro Novo Horizonte, Ijaci MG

Área:	5.000m ²
Valor:	R\$500.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$100,00
Fator de homogeneização Área :	0,50
Fator de homogeneização	1,00
Localização :	
Fator de homogeneização	1,00
Topografia:	
Fator de homogeneização Mercado:	0,50

Imóvel 3:

Terreno na avenida de acesso a fábrica de cimentos Intercement S/A. No
zona industrial diversificada. Ijaci-MG

Área:	310.000m ²
Valor:	R\$1.078.838,13
Valor por metro quadrado:	R\$3,48
Fator de homogeneização Área :	1,50
Fator de homogeneização	1,50
Localização :	



PREFEITURA MUNICIPAL DE IJACI
Estado de Minas Gerais
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Fator de homogeneização	1,00
Topografia:	
Fator de homogeneização Mercado:	1,50

Imóvel 4:

Terreno as margens da rodovia MG-335.No zona industrial diversificada.

Ijaci-MG

Área:	20.007m²
Valor:	R\$640.224,00
Valor por metro quadrado:	R\$32,00
Fator de homogeneização Área :	0,90
Fator de homogeneização	1,00
Localização :	
Fator de homogeneização	1,20
Topografia:	
Fator de homogeneização Mercado:	1,00



PREFEITURA MUNICIPAL DE IJACI
Estado de Minas Gerais
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Imóvel 5:

Terreno as margens da rodovia MG-335.No zona industrial diversificada. Ijaci-MG

Área: 25.071m²

Valor: R\$802.272,00

Valor por metro quadrado: R\$32,00

Fator de homogeneização Área : 0,90

Fator de homogeneização Localização : 1,00

Fator de homogeneização Topografia: 1,20

Fator de homogeneização Mercado: 1,00



Imóveis para comparação. Imagem da área de satélite Google Earth.

[Handwritten signature]



PREFEITURA MUNICIPAL DE IJACI
Estado de Minas Gerais
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	F4	R\$/m ² homog.
1	32,00	0,90	1,00	1,20	1,00	34,56
2	100,00	0,50	1,00	1,00	0,50	25,00
3	3,48	1,50	1,50	1,00	1,50	11,75
4	32,00	0,90	1,00	1,20	1,00	34,56
5	32,00	0,90	1,00	1,20	1,00	34,56

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

Média: $X = \sum(X_i)/n$
 $X = 28,09$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}$
 $S = 10,03$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |X_i - X|/S < VC$

Valor crítico para 5 amostras, pela Tabela de Chauvenet: $VC = 1,65$

Amostra 1: $d = |34,56 - 28,09| / 10,03 = 0,65 < 1,65$ (amostra pertinente)

Amostra 2: $d = |25,00 - 28,09| / 10,03 = 0,31 < 1,65$ (amostra pertinente)

Amostra 3: $d = |11,75 - 28,09| / 10,03 = 1,63 < 1,65$ (amostra pertinente)

Amostra 4: $d = |34,56 - 28,09| / 10,03 = 0,65 < 1,65$ (amostra pertinente)



PREFEITURA MUNICIPAL DE IJACI
Estado de Minas Gerais
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Amostra 5: $d = |34,56 - 28,09| / 10,03 = 0,65 < 1,65$ (amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$,

onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 4 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 28,09 - 1,53 * 10,03/\sqrt{(5 - 1)} = 20,41$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 28,09 + 1,53 * 10,03/\sqrt{(5 - 1)} = 35,76$$

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$25,28 a R\$30,89

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IJACI
Estado de Minas Gerais
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Como não há valores dentro do campo de arbítrio, sugerimos utilizar a média das amostras como valor unitário.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$28,09

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R\$28,09 * 84.994,30 = R\$2.387.072,00

Valor do imóvel avaliando:

R\$2.387.072,00

