



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS
CIDADE DOS PROFETAS



Ofício n.º PMC/SEGOV/337/2008

Congonhas, 28 de novembro de 2008.

Exmo. Sr.
João Lourenço Gonçalves
Presidente da Câmara Municipal de
CONGONHAS/MG

Assunto: **Encaminhamento.**

Senhor Presidente,

Encaminhamos, para análise e votação dos Senhores Vereadores, EM CARÁTER DE URGÊNCIA, Projeto de Lei que *“Altera valor da Tabela de Preços de terreno no anexo I, da Lei n.º 2.582, de 30 de dezembro de 2005, modificada pela Lei 2.676, de 29 de dezembro de 2006, que Estabelece a Planta de Valores Genéricos para efeito de cálculo do IPTU, e concede remissão parcial”*.

Aproveitamos o ensejo para nossa manifestação de apreço e consideração e subscrevemo-nos.

Atenciosamente,


ARNALDO DA SILVA OSÓRIO
Secretário Municipal de Governo

Câmara Municipal de Congonhas
Nº Protocolo (651)
Recebido em 28 de 11 de 2008
Horário 14.17


Assinatura do Responsável



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS
CIDADE DOS PROFETAS



PROJETO DE LEI N.º 066 /2008.

Altera valor da Tabela de Preços de terreno no anexo I, da Lei n.º 2.582, de 30 de dezembro de 2005, modificada pela Lei 2.676, de 29 de dezembro de 2006, que Estabelece a Planta de Valores Genéricos para efeito de cálculo do IPTU, e concede remissão parcial.

A Câmara Municipal de Congonhas, Estado de Minas Gerais, aprovou e eu, Prefeito, sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º Fica alterado o valor da Tabela de Preços de Terreno do Distrito 02, Setor 01, Quadra 001, do ANEXO I da Lei n.º 2.582/05, modificada pela Lei 2.676/06, passando a constar o seguinte:

Distrito	Setor	Quadra	Lote	Valor do m ² de terreno (em RS)
02	01	001	Todos	24,00

Art. 2º Fica o Poder Executivo autorizado a conceder remissão no percentual de 40% (quarenta por cento) sobre os créditos tributários do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU alusivos aos exercícios de 2007 e 2008, incidentes sobre os imóveis constantes da área descrita no artigo anterior.

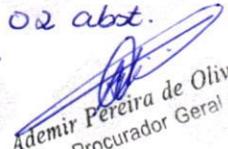
Art. 3º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

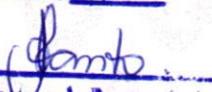
Congonhas, 27 de novembro de 2008.


ANDERSON COSTA CABIDO
Prefeito de Congonhas

Câmara Municipal de Congonhas
Nº Protocolo 652
Recebido em 28 de 11 de 2008
Horário 14:17

PROJETO DE LEI Nº 066/2008
APROVADO EM única DISCUSSÃO E VOTAÇÃO.
VOTAÇÃO 05 FAVORÁVEIS - NULOS 02 abst.
- CONTRÁRIOS - BRANCOS.
CÂMARA MUNICIPAL DE CONGONHAS - MG
Em 29 de 12 de 2008


Ademir Pereira de Oliveira
Procurador Geral


Assinatura do Responsável


Presidente



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS
CIDADE DOS PROFETAS

JUSTIFICATIVA



**Senhor Presidente,
Senhores Vereadores,**

O presente Projeto de Lei objetiva obter autorização desta Colenda Casa Legislativa para que o valor constante da Planta de Valores Genéricos para efeito de cálculo de IPTU seja adequado ao valor de mercado efetivamente apurado pela Prefeitura Municipal em Perícia Técnica.

Com efeito, o valor de R\$ 40,00 m² previsto atualmente para o Distrito 02, Setor 01, Quadra 001 é muito superior ao valor de mercado, tendo sido apurado em processo administrativo, através de perícia técnica o valor de R\$ 24,00 m².

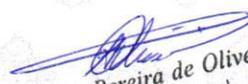
Se atualmente o valor de mercado do m² é de R\$ 24,00 não poderia ser de R\$ 40,00 nos exercícios anteriores, vez que os imóveis em Congonhas tiveram seus valores aumentados consideravelmente nos últimos anos. Fazer o lançamento e cobrar pelo preço fixado pela Lei, certamente teremos impugnação do contribuinte, onde o Município poderia sucumbir em demanda judicial. Desta forma, necessário fazer a remissão no percentual de 40% dos créditos a serem lançados referentes aos exercícios de 2007 e 2008, dos imóveis supra indicados nos termos do art. 172, V do CNT, para que possamos ajustar a cobrança ao valor justo.

Observa-se que a renúncia foi considerada na estimativa de receita da lei orçamentária e não afetará as metas de resultados fiscais prevista na Lei de Diretrizes Orçamentárias, conforme Declaração anexa.

Certos da aprovação do Projeto de Lei em **CARATER DE URGÊNCIA**, para que o lançamento do exercício de 2009 possa ser efetuado de forma justa atendendo aos interesses do Município, manifestamos nossos agradecimentos e, no ensejo externamos todo nosso respeito e consideração aos membros do Poder Legislativo Municipal.

Atenciosamente,


ANDERSON COSTA CABIDO
Prefeito de Congonhas


Ademir Pereira de Oliveira
Procurador Geral



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS
CIDADE DOS PROFETAS



DECLARAÇÃO

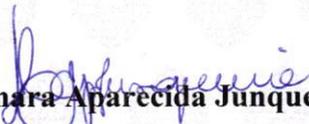
O presente projeto a ser aprovado pelo legislativo visando a alteração do valor da Tabela de Preços de Terreno do Distrito 02, Setor 01, Quadra 001, do ANEXO I da Lei n.º 2.582/05, modificada pela Lei 2.676, de 29 de dezembro de 2006, onde passará a constar o valor de R\$ 24,00 (vinte e quatro reais) o m², traduzindo em um percentual de remissão de 40% (quarenta por cento) sobre os créditos tributários do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU alusivos aos exercícios de 2007 e 2008, não causará obstáculo à obtenção do resultado primário estabelecido na LDO e consequentemente na LOA de 2009.

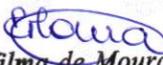
Tal afirmação é respaldada pelo fato de que quando da Elaboração da LoA já havia fatores que indicavam a possibilidade de remissão de tal valor do IPTU e a mesma foi considerada no cálculo.

A meta de receita estimada encontra-se dentro dos parâmetros de conservadorismo, podendo até mesmo gerar uma tendência a excesso de arrecadação.

Portanto atendendo o que prediz o art. 14 da Lei de Responsabilidade Fiscal, especificamente em seu inciso I, pode-se afirmar que a aprovação de tal projeto não irá impactar negativamente os valores já previstos para resultado primário e nominal.

Congonhas aos vinte e oito dias do mês de novembro de 2008.


Lucimara Aparecida Junqueira
Diretora de Planejamento e Orçamento


Vilma de Moura
Matrícula 2232
Secretária Municipal de Finanças

Exmo Senhor
Anderson Costa Cabido
DD. Prefeito de Congonhas

Fomos informados de publicação de lei por esse município, que teria fixado o valor de metro quadrado de terrenos da usina de Gerdau Açominas em R\$ 40,00 m² (quarenta reais o metro quadrado), o que é, "data vênia", irreal e desfundamentado de qualquer transação ou valor eventual de mercado.

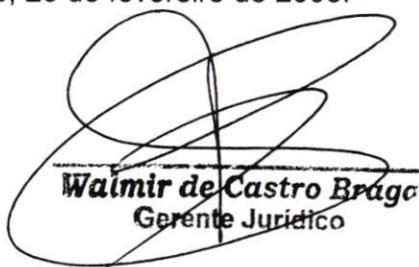
Com efeito, conforme poderemos comprovar por laudos de avaliação ou escrituras públicas de transação de imóveis, o valor de metro quadrado de imóveis na região limítrofe à usina da Gerdau Açominas encontra-se em patamares muito inferiores a R\$ 20,00 o m².

Neste sentido, sem renunciar a qualquer discussão sobre a legalidade da cobrança ou da exigência tributária, o que fará quando eventualmente intimado do lançamento, vem a Gerdau Açominas, sempre dentro do espírito de cooperação e parceria como Município de Congonhas, requer a revisão do valor arbitrado na Lei nº 2.676 de 29/12/2006, para patamares próximos à realidade.

Por fim, ressaltamos que a Lei tratou as áreas da Vale e da CSN em valores mais próximos do mercado entre R\$ 20 e R\$ 30,00 o m². Assim, requer, *ad argumentandum tantum*, aplicação do princípio da isonomia tributária, vez que trata-se de empresas com as atividades econômicas semelhantes e próximas.

N.T. pede e espera deferimento.

Belo Horizonte, 25 de fevereiro de 2008.


Walmir de Castro Braga
Gerente Jurídico



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS



Folha Nº

102

Anexo ao Processo Nº

Pmd/2147/08

, de

05/03/08

J. Proquer

em 05/03/2008

Charlene Araujo

Charlene de Lourdes Araújo
Gerente de Protocolo

AO BAPRE

At. Sr. Prefeito

O valor do metro quadrado na planta de valores genéricos para efeito de cálculo de IPTU, do imóvel objeto do presente processo foi incluída através da Lei 2.676 de 29/12/2006, que altera o Anexo I da Lei 2.582, de 30/12/2005, tabela de preços de

terrenos. Foi dada alteração deste valor na objeto de prova per. A competência para envio de Projeto de Lei que altera a existente é do Executivo.

Sugiro a V. Exa. nomeação de Comissão Especial para apuração do valor de mercado do imóvel, de forma a assegurar as informações da empresa, evitando impugnação do lançamento e consequente judicial.

Em 06/03/08.

Ademir Pereira de Oliveira
Procurador Geral



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS
CIDADE DOS PROFETAS



PORTARIA N.º PMC/139, DE 31 DE MARÇO DE 2008

Nomeia comissão especial.

O PREFEITO DE CONGONHAS, no uso das atribuições que lhe confere o art. 31, inciso II, alínea "d", da Lei Orgânica do Município,

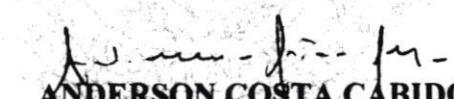
RESOLVE:

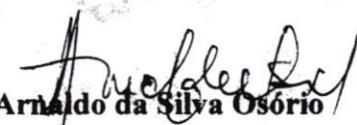
Art. 1º Nomear os servidores **Ademir Pereira de Oliveira, Vilma de Moura e Geralda Aparecida Ambrósio** para composição de uma comissão especial encarregada de avaliar o requerimento feito pela empresa Gerdau Açominas S/A, constante do Processo Administrativo nº PMC/002147/08 e apresentar sugestão ao Executivo.

Parágrafo único. A Comissão será presidida por **Ademir Pereira de Oliveira** e terá o prazo de 30 (trinta) dias para conclusão dos trabalhos.

Art. 2º Esta portaria entra em vigor na data de sua publicação.

Congonhas, 31 de março de 2008.


ANDERSON COSTA CABIDO
Prefeito de Congonhas


Arnaldo da Silva Osório
Secretário Municipal de Governo



8652

ATA DE REUNIÃO

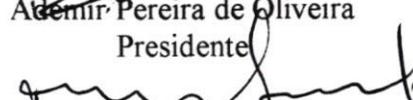
Às quatorze horas do dia oito de abril de dois mil e oito, reuniram na sala da Procuradoria os membros da comissão especial nomeada pela Portaria nºPMC/139 de 31/03/2008, com o objetivo de dar início aos trabalhos de análise do presente processo. De início, o presidente indicou para funcionar como secretária a Sra. Geralda Aparecida Ambrósio.

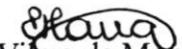
Iniciados os trabalhos, foi lido o requerimento do gerente jurídico da Açominas e discutido amplamente seu conteúdo. A comissão chegou à conclusão que o valor inserido no anexo I da Lei 2.582 de 30/12/2005, através da Lei 2.676, de 29/12/2006, realmente está acima do de mercado, considerando a localidade, o tamanho da área e os outros valores constantes do anexo I da referida lei. Entendeu a comissão salutar a modificação através de Lei, vez que uma impugnação ao lançamento acarretará prejuízos ao Município e frustrará sua expectativa de arrecadação. Caso o Município não acate a impugnação na via administrativa certamente terminará na via judicial, onde o Município poderá vir a ser condenado a pagar custas de processo, honorários periciais e de sucumbência de valores consideráveis, considerando o valor discutido.

No entanto, a comissão, de forma unânime entendeu dificuldade em sugerir novo valor para o Sr. Prefeito, por se tratar de uma análise técnica especializada da qual os membros não tem conhecimento. Não tem os membros da comissão a certeza de possuir o Município, em seus quadros, profissionais aptos a uma avaliação desta natureza. Desta forma a comissão entendeu salutar o envio do presente processo para a secretaria de Administração para indicar profissionais, caso o município os tenha ou efetive com urgência a contratação de uma perícia para que dê suporte técnico à comissão. A secretária providenciará também, a juntada de novas peças necessária à avaliação, como lei de ampliação do perímetro urbano de Lobo Leite, mapa e demais documentos disponíveis e necessários à avaliação.

Nada mais havendo a tratar, encerrou-se a presente reunião, esclarecendo o presidente que haverá nova convocação tão logo tenha concluído o trabalho pericial.


Ademir Pereira de Oliveira
Presidente


Geralda Aparecida Ambrósio
Secretária


Vilma de Moura
Membro



009-65

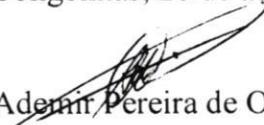
COMUNICAÇÃO INTERNA

De: Ademir Pereira de Oliveira – Presidente Comissão Portaria nº PMC/139/2008
Para: Anderson Costa Cabido – Prefeito Municipal

Senhor Prefeito,

Tendo em vista o prazo determinado por V. Exa. para conclusão dos trabalhos previstos na Portaria nº PMC/139/2008, Processo Administrativo nº PMC/2147/08 e considerando que ainda não foi contratada perícia já determinada por V. Exa. para dar suporte à Comissão, venho requerer a V. Exa. prorrogação do prazo por mais 45 (quarenta e cinco) dias.

Congonhas, 28 de abril de 2008.


Ademir Pereira de Oliveira
Presidente



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS
CIDADE DOS PROFETAS



PORTARIA N.º PMC/233, DE 13 DE JUNHO DE 2008

Concede prazo para a Comissão nomeada pela Portaria PMC/139, de 13 de março de 2008 encerrar os trabalhos.

O PREFEITO DE CONGONHAS, no uso das atribuições que lhe confere o art. 31, inciso II, alínea "i", da Lei Orgânica do Município,

RESOLVE:

Art. 1º Conceder 45 (quarenta e cinco dias), a partir desta data, para a comissão especial nomeada pela Portaria n.º PMC/139, de 31 de março de 2008, encarregada de avaliar o requerimento feito pela empresa Gerda Açominas S/A concluir os trabalhos.

Art. 2º Esta portaria entra em vigor na data de sua publicação.

Congonhas, 13 de junho de 2008.


ANDERSON COSTA CABIDO
Prefeito de Congonhas


Arnaldo da Silva Osório
Secretário Municipal de Governo

COMUNICAÇÃO INTERNA Nº 069/2008



DATA: 24 de junho de 2008

DE: Ademir Pereira de Oliveira – PROJUR

PARA: Alexandre José Ribeiro Costa – SEAD

Prezado Senhor,

Sirvo-me da presente para solicitar a V. Sa. a contratação de perito técnico para avaliação dos imóveis da Gerdau Açominas S/A., localizados no Distrito de Lobo Leite, conforme processo administrativo nº PRO/02147/08, para atender à Comissão Especial nomeada pela Portaria nº PMC/139/2008 e à autorização do Sr. Prefeito Municipal, às fls. 66 do referido processo.

Entendo que a contratação deva se efetivar pela SEAD ou SEFIN, vez que tal pedido por mim formulado e autorizado pelo Sr. Prefeito, é na qualidade de presidente da comissão, não como Procurador Geral. Se houver entendimento diverso, há necessidade de suplementação, vez que não disponho de saldo necessário a acobertar a despesa.

Faz-se necessário esclarecer que a avaliação de que necessitamos não é uma avaliação comum, mas trata-se de um serviço singular, porquanto a área a ser avaliada é de mais de 6.500.000,00m² (seis milhões e quinhentos mil metros quadrados). Não há notícias de que o Município tenha enfrentado uma situação desta antes.

Por outro lado a comissão não tem conhecimento de que tenha profissionais na cidade ou região que possa fazer este serviço.

Além de selecionar uma pessoa capaz de realizar avaliação desta magnitude, também há que ser uma pessoa de confiança da Administração, por se tratar de valores consideráveis de uma importante receita própria do Município. Ademais, tal situação poderá chegar ao Judiciário, caso haja discordância da empresa requerente. Neste caso, precisaremos de um profissional que dê suporte ao corpo técnico do Município.

Fiz contato com o Dr. Márcio Magalhães, que funciona como perito do Juízo da Comarca de Congonhas em vários processos e também presta serviços para o Município e ele, ao tomar ciência do serviço sugeriu a empresa Host Engenharia Consultoria e Sistemas Ltda, que possui em seu quadro societário o engenheiro Hélio Salatiel Queiroga, cujo currículo atende às expectativas do Município.

Pelo exposto, sugiro a contratação da referida empresa, por se tratar de um serviço técnico especializado de natureza singular.

Atenciosamente,


Ademir Pereira de Oliveira
Presidente da Comissão Especial

*Antônio
Manso*
30/06/08

Wanessa Paula Manso Vicentin
Assessora de Assuntos
Especiais do Governo

*A D SUP,
P/ atendimento
a solicitação
de acordo com
o art. 25, inciso
II da Lei 8.666/93
AW.
Alexandre J.
25.06.08*

Alexandre José Ribeiro Costa
Secretário Municipal de Administração



HOST ENGENHARIA LTDA
AVALIAÇÕES, PERÍCIAS, CONSULTORIA
RUA BONFIM 390 - BELO HORIZONTE



Belo Horizonte, 20 de Julho de 2008

À
Prefeitura Municipal de Congonhas
Congonhas
Minas Gerais

A/c Deptº de Licitações e Contratos

Prezados senhores.

Ref.: Justificativa

Consoante a solicitação de V.S.as, vimos submeter à Vossa apreciação, nossa justificativa para o preço adotado na proposta dos honorários, para a realização de avaliação de terreno neste município de Congonhas – MG.

O valor sugerido, está em consonância com a tabela de honorários do IBAPE/ MG – Instituto Mineiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, especificamente no seu artigo 13º. Esta tabela pode ser obtida no site www.ibape-mg.com.br

No custo deste trabalho estão inclusas as despesas necessárias à sua realização dentre as quais destacamos:

- a) Custos relativos à execução propriamente dita do laudo ou parecer, sendo: papel, cartucho de tinta, impressão ou revelação de fotos, ART, etc.

- b) Custos com manutenção de escritório, relacionados ao tempo em que o trabalho foi executado tais como telefone, provedor de internet, energia elétrica, papel de fax, entre outros.



HOST ENGENHARIA LTDA
AVALIAÇÕES, PERÍCIAS, CONSULTORIA
RUA BONFIM 390 - BELO HORIZONTE



- c) Custos diretos e indiretos da empresa tais como despesas relativas a impostos federais e municipais, taxas e notas fiscais, aluguel, anuidades do CREA, sindicatos e entidades de classe, manutenção, retorno do imobilizado, contador, cursos de aperfeiçoamento, assinatura de periódicos, entre outros.*
- d) Custos com viagens necessárias à realização de trabalhos bem como os custos de deslocamentos, veículos, alimentação, estadia, etc.*
- e) Custos da equipe de trabalho na atuação da avaliação composta de engenheiro de campo para vistoria, equipe de coleta de dados em campo, secretaria para digitação de textos, engenheiro especializado em inferência estatística etc.*
- f) Deve ser levado também em consideração o vulto do trabalho e todas as peculiaridades que envolvem este tipo de avaliação.*

Ao dispor de V. Sas para esclarecimentos adicionais e outras consultas que porventura possam vir a serem necessárias, esperamos ter atendido ao solicitado pela **Prefeitura de Congonhas — MG** com a apresentação destes esclarecimentos.

Atenciosamente,

HOST ENGENHARIA
Engº Márcio Magalhães

Rua Bonfim, 390 - CEP 31210-150 - Belo Horizonte - MG - 3422-6649/9982-9795



Instituto Mineiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Belo Horizonte/MG

Quinta, 31 de Julho de 2008

Home | Diretoria | Honorários | Filie-se | Código de Ética | Contato



- Associados
- Artigos Técnicos
- Cursos
- Eventos
- Downloads
- Links
- Login
- Normas Técnicas
- Notícias
- Suporte Jurídico
- Contato

NOTÍCIAS

- Curso de Inferência Estatística Aplicado a Avaliações Imobiliárias - Mód. Avançado
- Eleição de diretoria e conselho fiscal - IBAPE-MG
- Encontro Técnico
- Todas as notícias

EVENTOS

- Encontro Técnico - "Perícia x Erros em Projetos Estruturais"
- SEMINÁRIO LUSO PANAMERICANO
- Todos os eventos

NEWSLETTER

Nome:

Email:



HONORÁRIOS

REGULAMENTO DE HONORÁRIOS

DISPOSIÇÃO PRELIMINAR

A Engenharia de Avaliações e Perícias se tornou ao longo dos tempos uma atividade bastante restrita, exigindo do profissional atualização constante, acompanhamento da tecnologia e dedicação exclusiva, visando aprimorar e melhorar sempre o nível técnico e a qualidade dos serviços que são prestados à coletividade.

As principais atividades exercidas são: avaliações de Imóveis, de Indústrias, de glebas, de imóveis rurais, de máquinas e instalações, perícias em ações de desapropriações, revisionais e renovatórias de aluguel, vistorias, inventários, partilhas e outras pendências.

A realização deste tipo de serviço, de suma importância para toda a comunidade, não pode de maneira alguma ser delegada a leigos e profissionais que se dedicam a outros setores, atuando esporadicamente na área das Avaliações e Perícias.

A Engenharia de Avaliações e Perícias, pela sua própria finalidade, apresenta um caráter de descontinuidade do serviço e traz como consequência a necessidade de atendimentos simultâneos para que o profissional tenha um volume de serviços que justifique o exercício de suas funções, merecendo destaque alguns aspectos relativos às obrigações e custos inerentes ao desempenho da atividade:

os elementos necessários à confecção de um parecer ou integrantes de uma perícia não são coletados de uma única vez, exigindo sempre novas pesquisas e diligências;

atividade contínua do profissional, objetivando uma remuneração compatível com o trabalho que exerce, de forma a que possa levar uma vida de padrão médio, lhe oferece poucas oportunidades de férias integrais, não lhe dá direito a 13º salário, FGTS nem tão pouco a uma aposentadoria condizente com a atividade em seus anos mais produtivos; exige a participação em congressos, seminários, palestras, cursos de extensão, pós-graduação, mestrado, reciclagem e aperfeiçoamento, aquisição freqüente de livros e assinatura de revistas especializadas, visando uma constante atualização para que o profissional esteja sempre na vanguarda da tecnologia e possa corresponder aos anseios da sociedade.

requer a manutenção permanente de um escritório de fácil acesso, com uma completa infra-estrutura básica, compreendendo secretária e auxiliares técnicos, computadores, calculadoras, telefone, máquinas fotográficas e aparelhos que possibilitem o bom desempenho de seu trabalho.

Nos trabalhos judiciais, além da elaboração do laudo pericial propriamente dito, o profissional deve ainda realizar outras tarefas que nem sempre lhe são creditadas quando do arbitramento de seus honorários, talvez até por serem de difícil mensuração. São elas:

ida e volta ao Fórum, localização do processo;

análise do trabalho a ser desenvolvido;

leitura do processo, estudo dos quesitos, elaboração da proposta de honorários;

esclarecimentos solicitados pelas partes, por escrito e/ou em audiência.

Assim, torna-se importante que a sociedade em geral tenha conhecimento das atividades que compõem este ramo da Engenharia e saiba dos custos e das obrigações que acompanham o profissional desta área.

• REGULAMENTO DE HONORÁRIOS

1) Normas Gerais

Artº 1º: O presente Regulamento de Honorários objetiva estabelecer parâmetros para compatibilizar interesses entre contratante e contratado, entre Juizes e Perito, garantindo ao profissional uma remuneração condigna e compatível com o trabalho que executa.

Artº 2º: Os valores constantes deste Regulamento deverão ser observados pelos profissionais que realizarem trabalhos de ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS. Somente poderão utilizá-lo as pessoas físicas e jurídicas registradas nos Conselhos Regionais de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, nos termos da Lei Federal 5.194/66 e Resolução 345 do CONFEA.

Art. 3º: Qualquer que seja a forma de contratação, o profissional pode requerer um adiantamento de, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos honorários acordados, visando custear as despesas iniciais inerentes à realização dos serviços necessários.

Artº 4º: Em todas as propostas para elaboração de trabalhos técnicos, o profissional deve apresentar proposta formal, e, caso necessário, um orçamento prévio detalhado que justifique o valor de seus honorários, levando em consideração os itens constantes deste Regulamento.

Artº 5º: Nos casos de grande complexidade, onde não seja possível uma aferição exata da extensão dos trabalhos, o profissional poderá apresentar uma estimativa provisória a ser complementada com o andamento ou término dos serviços.

2) Honorários

Art. 6º: Os honorários profissionais em trabalhos que envolvam realização de laudos de avaliação de bens e perícias judiciais ou extrajudiciais serão calculados prioritariamente em função do tempo necessário para execução do serviço. Na impossibilidade dessa, ou de comum acordo entre as partes pode-se determinar os honorários em função do valor estimado previamente, relativo ao bem objeto do trabalho ou importância em discussão.



2.1) Honorários Mínimos

Artº 7º: Os valores indicativos a seguir visam garantir o tempo mínimo necessário para execução dos trabalhos dentro das normas vigentes e do atual estado da arte, sendo que a adoção do Honorário Mínimo é uma prerrogativa do profissional.

Artº 8º: O valor mínimo da hora técnica é de R\$ 100,00 (cem reais), acrescidos dos custos relativos a impostos e taxas.

Art. 9º: Nas avaliações de bens, os tempos mínimos necessários para execução de um serviço, garantindo-se a qualidade do trabalho e buscando alcançar o grau de fundamentação especificado, são os seguintes:

Grau de Fundamentação	Tempo mínimo necessário	Honorário mínimo
I	16 horas	R\$ 1.600,00
II	24 horas	R\$ 2.400,00
III	36 horas	R\$ 3.600,00

Obs.: o tempo mínimo necessário é relativo a cada unidade, sendo admitida uma diminuição de até 30% para avaliação de bens similares.

Art. 10º: Na contratação de um laudo pode-se determinar o grau de fundamentação que se almeja, no entanto não há garantia que o mesmo seja alcançado, visto que depende de condições alheias a vontade do engenheiro avaliador.

Art. 11º: Nas perícias que não envolvam avaliações, o tempo mínimo necessário para execução de um serviço, garantindo-se a qualidade do trabalho, é de 16 horas, sendo o honorário mínimo admitido de R\$ 1.600,00 (Um mil e seiscentos reais).

Art. 12º: Nas perícias que também envolvam avaliações, o tempo mínimo necessário para execução dos serviços deve ser somado, ou seja, o honorário mínimo é de R\$ 3.200,00 (três mil e duzentos reais), considerando-se o grau de fundamentação I, R\$4.000,00 (quatro mil reais) considerando-se o grau de fundamentação II e R\$ 5.200,00 (cinco mil e duzentos reais) considerando-se o grau de fundamentação III.

Art. 13º: Nos casos em que se deseja determinar os honorários em função do valor estimado previamente relativo ao bem objeto do trabalho ou importância em discussão, deve-se aplicar o valor na seguinte tabela:

Grupo	Valor de bem (R\$)	%	Honorários mínimos
a	Até 150.000,00	2,00	R\$ 1.600,00
b	Entre 150.000,00 e 500.000,00	1,50	R\$ 3.500,00
c	Entre 500.000,00 e 1.000.000,00	1,00	R\$ 5.000,00
d	Entre 1.000.000,00 e 10.000.000,00	0,50	R\$ 10.000,00
e	Acima de 10.000.000,00	0,25	30% do valor percentual calculado

Exemplo de aplicação:

Considerando-se o valor do bem de R\$ 60.000.000,00.

Honorários	Base de cálculo	%	Valor percentual	Valor mínimo
Grupo a	150.000,00	2,00	3.000,00	1.500,00
Grupo b	(500.000,00 - 150.000,00) = 350.000,00	1,50	5.250,00	3.500,00
Grupo c	(1.000.000,00 - 500.000,00) = 500.000,00	1,00	5.000,00	5.000,00
Grupo d	(10.000.000,00 - 1.000.000,00) = 9.000.000,00	0,50	45.000,00	10.000,00
Grupo e	(60.000.000,00 - 10.000.000,00) = 50.000.000,00	0,25	125.000,00	(0,30 x 125.000,00) = 37.500,00
Total	60.000.000,00	-	183.250,00	57.500,00

Portanto para o presente exemplo, cujo valor do bem foi estimado em R\$ 60.000.000,00, teremos os seguintes valores calculados para os honorários profissionais:

Valor percentual	R\$ 183.250,00
Valor mínimo	R\$ 57.500,00

Artigo 14º - Nas ações que envolvam locação, para efeitos unicamente de utilização deste Regulamento de Honorários, o valor do bem será considerado como 100 (cem) vezes o valor do aluguel vigente.

Artigo 15º - Nos casos que envolvam vistorias cautelares de imóveis urbanos, o valor dos honorários mínimos corresponderá a R\$ 700,00 por unidade, aplicando-se a tabela a seguir:

Número de unidades	Honorários (R\$/unidade)
1 a 10	Negociação entre as partes, respeitando-se o honorário mínimo por unidade
11 a 20	R\$ 200,00/unidade
21 a 30	R\$ 195,00/unidade
31 a 40	R\$ 190,00/unidade
Acima de 40	R\$ 186,00/unidade



Nessa tabela considera-se que os imóveis se localizam na mesma micro-região e que as edificações possuem até 100,00 m2. Acima dessa área deve ser acrescido o valor proporcional da unidade (no caso de 20 unidades, R\$ 2,00/m2 adicional). Para as áreas comuns de edifícios e para unidades não padronizadas o valor dos honorários será cobrado com base nas horas técnicas.

Artigo 16º - Em casos envolvendo vistorias de imóveis rurais, o valor do honorário mínimo deverá ser definido com base nas horas técnicas.

2.2) Honorário padrão

Artigo 17º - A fixação do honorário mínimo através da tabela do item 2.1 é prerrogativa do profissional, analisando o vulto e responsabilidade do trabalho, condições econômicas do contratante, bem como renome e experiência do executor do serviço.

Artigo 18º - O honorário padrão que se indica no presente item é referente aos trabalhos executados em que não se aplique o honorário mínimo.

Artigo 19º - No caso de determinação de honorários através do número de horas necessárias para execução do trabalho, deve-se considerar o valor da hora de R\$ 150,00 (cento e cinquenta reais).

Art. 20º: Nas avaliações de bens, utilizando-se o honorário padrão, os tempos mínimos necessários para execução de um serviço, garantindo-se a qualidade do trabalho e buscando alcançar o grau de fundamentação especificado, são os seguintes:

Grau de Fundamentação	Tempo mínimo necessário	Honorário
I	16 horas	R\$ 2.400,00
II	24 horas	R\$ 3.600,00
III	36 horas	R\$ 5.400,00

Artigo 21º - No caso de determinação de honorários através do valor estimado do bem ou importância em discussão deve-se multiplicar o honorário mínimo calculado pelo índice 1,5.

Artigo 22º - Quando da conclusão do processo judicial ou deslinde do caso extrajudicial, será lícito o recebimento, pelo assistente técnico, de um valor percentual em função de êxito obtido, estabelecido em no mínimo 2,0% do proveito auferido pelo cliente.

3) Cálculo das despesas

Art. 23º - As despesas para realização dos trabalhos devem ser somadas aos honorários definidos anteriormente. Entre essas destacamos:

a) Custos de deslocamento;

b) Custos relativos à execução propriamente dita do laudo ou parecer, sendo: papel, cartucho de tinta, impressão ou revelação de fotos, ART, etc.

c) Custos com manutenção de escritório, relacionados ao tempo em que o trabalho foi executado. Podendo destacar: telefone, provedor de Internet, internet banda larga, energia elétrica, papel de fax, entre outros.

d) Custos da empresa. Deve-se ratear os custos a seguir entre os trabalhos executados de forma ponderada em relação ao tempo. Destacamos a seguir alguns itens: despesas relativas a impostos, taxas e notas fiscais, aluguel, anuidades do CREA, manutenção, retorno do imobilizado, contador, cursos de aperfeiçoamento, assinatura de periódicos, entre outros.

d) Custos com viagem: quando o profissional da engenharia, arquitetura ou agronomia tiver a necessidade de se deslocar para realização de trabalhos fora da sua região normal, devem ser contabilizados ainda os custos de deslocamentos, bem como alimentação, estadia, etc..

Art. 24º - As despesas de prestação de serviços técnicos por terceiros que envolvam análises, ensaios, levantamentos, confecção de desenhos técnicos, etc., serão cobradas com base na tabela de honorários da respectiva modalidade profissional.

4) Disposições finais

Art. 25º - Nos trabalhos realizados em locais onde haja risco pessoal aos profissionais, os honorários serão regulados por ajuste prévio, em valores superiores aos estabelecidos por este Regulamento.

Art. 26º - Caso haja supressão total ou parcial do trabalho contratado, o profissional terá direito do recebimento do valor dos honorários, principalmente em relação ao serviço já executados ou parcelas já recebidas, ficando desde já definido que este valor não poderá ser inferior a 35%.

* Ao final do 1º ano de vigência os valores deverão ser corrigidos com base no índice IGPM, ou outro índice que vier a substituí-lo.

Art. 27º - Este regulamento é válido por 2 anos a partir da data de sua homologação junto ao CREA-MG, podendo ser modificado sempre que as circunstâncias o exigirem.

Belo Horizonte, 10 de Agosto de 2007.



Baixar Honorarios

(Arquivo: Acrobat PDF | Tamanho: 172kb)

(para salvar arquivo 'honorários' em word clique com botão direito do mouse no link acima)

[Home](#) | [Institucional](#) | [Diretoria](#) | [Eventos](#) | [Notícias](#) | [Honorários](#) | [Fille-se](#) | [Código de Ética](#) | [Contato](#)

Av Álvares Cabral, 1600 2º andar sala 16 - Santo Agostinho - 30170-001 Belo Horizonte-MG
Telefax : (31) 3275-0101 / 3275-0102 - E-mail : lbape-mg@lbape-mg.com.br
Filiado ao IBAPE Entidade Federativa Nacional

A

Prefeitura Municipal de Congonhas

Congonhas

30/07/2008

Att.: Dr. Ademir

Assunto: Elaboração de Laudo Avaliatório - Gerdau Açominas
Cálculo de honorários



Calculo segundo Art. 13º do Regulamento de Honorários do IBAPE-MG Instituto Mineiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Área da Usina considerando expansões..... 787,00ha

Área da usina no Município de Congonhas (83,08%)..... 653,84ha

Calculo do valor total do terreno estimando como R\$20,00/m²:

$$6.538.400m^2 \times R\$20,00/m^2 = R\$ 130.768.000,00$$

Calculo do valor mínimo de honorários segundo Art. 13º do Regulamento de Honorários do IBAPE-MG:

Grupo "a" - Até R\$150.000,00..... =R\$ 1.600,00

Grupo "b" - de R\$150.000,00 até R\$500.000,00..... = R\$ 3.500,00

Grupo "c" - de R\$500.000,00 até R\$1.000.000,00..... = R\$ 5.000,00

Grupo "d" - de R\$1.000.000,00 até R\$10.000.000,00..... = R\$ 10.000,00

Grupo "e" - de R\$10.000.000,00 até R\$130.000.000,00..... = R\$ 90.000,00

Total..... -R\$110.100,00



HOST
SENHARIA



À

Prefeitura Municipal de Congonhas

Congonhas 25/06/2008

Att.: Sr Hildeu Torres Cabido

Fone (31)-3731.1300

Assunto: Elaboração de Laudo Avaliatório – Gerdau Açominas

1.0 - ESCOPO DOS SERVIÇOS:

Apresentamos aqui, as premissas que orientaram a elaboração desta proposta e, em seguida seu escopo.

1.1 - Premissas

Para a execução dos serviços, estimamos 04 profissionais durante um período de no máximo 15 dias corridos, após fornecimento de toda documentação necessária.

1.2 - Escopo

Fornecimento de laudo técnico de avaliação para o terreno ocupado pela Gerdau Açominas no Município de Congonhas M.G.

1.3 - Não faz parte do escopo

Levantamento de campo da área avalianda.

2.0 - ESTIMATIVA DE DOCUMENTOS.

Estima-se a emissão dos seguintes documentos:

Laudo técnico de avaliação..... 1 unidade

3.0 - FORNECIMENTO

Serão gerados os seguintes documentos:

1 cópia de todas as folhas do laudo em formato A4.



HOST
ENGENHARIA



4.0 - PRAZO DE EXECUÇÃO.

Os prazos estimados para as entregas do material indicado no item 2.0 e de 20 (vinte) dias corridos após fornecimento de toda documentação necessária.

5.0 - CONDIÇÕES COMERCIAIS

Os serviços ora propostos serão executados sob regime de preço global, conforme condições a seguir:

5.1 - PREÇO

O preço para execução do serviço é de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais). Este preço envolve todos os custos de mão de obra, encargos sociais e de administração, taxas e tributos incidentes sobre os custos.

5.2 - CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

Os pagamentos serão efetuados contra entrega do laudo.

6.0 - IMPRODUTIVIDADE

Caso os serviços sejam totalmente interrompidos pôr motivos alheios à nossa vontade, deveremos ser reembolsados das despesas correspondentes ao serviço já executado.

7.0 - VALIDADE DA PROPOSTA:

A presente proposta será válida pelo prazo de 60 (sessenta) dias contados a partir da data de emissão desta proposta.


HOST ENGENHARIA LTDA

Avaliações,
Perícias,
Planejamentos,
Segurança do
Trabalho
Meio Ambiente.



HOST
GENHARIA



CURRICULUM VITAE E ACERVO TECNICO

Hélio Salatiel Queiroga
Eng^o Civil e de Segurança do trabalho
CREA MG nº 15038/D



CURRICULUM VITAE RESUMIDO

A) IDENTIFICAÇÃO

Nome : Hélio Salatiel Queiroga Data nascimento : 12/01/49
Estado civil : Casado Profissão : Eng. Civil - CREA- MG nº 15.038/D
Endereço Res.: Rua Bonfim, 390 BH- MG - Fone: 31 3422-6225/9982-0795
Endereço Com.: Rua Juiz de Fora, 284/504 - BH-MG - Fone : 31 3295-3772 (telefax)



B) FORMAÇÃO PROFISSIONAL

- Superior - Engenharia Civil na EEUFMG - 1976
- Curso de especialização - Curso de Eng. de Segurança do Trabalho - EEUFMG/1997
- Curso de Pós Graduação - Avaliações e Perícias 2007 - FEAMIG/IBAPE-MG
- Outros cursos - Diversos cursos de estatística, informática, gestão pela qualidade, introdução ao Geoprocessamento e georeferenciamento pelo IGC (UFMG) em 2007, etc.



C) ATIVIDADES PROFISSIONAIS

- IMPRESIT CONSTRUÇÕES E PROJETOS S/A

Como engenheiro em 1976, na construção da Fábrica da FMB (atual TEKSID do Brasil Ltda) e concessionárias da FIAT em Barbacena e Juiz de Fora.

- DELPHOS SERVIÇOS TÉCNICOS S/A

Como engenheiro para realizar vistorias em imóveis do S.F.H. desde 11/77 até 07/95, emitindo laudos de vistoria, orçamentos, fiscalizando obras e elaborando laudos de avaliação de imóveis para efeitos de cobertura de seguro dentro dos parâmetros definidos pelo mercado de imóveis e pelas normas técnicas. Como coordenador de engenharia desde 1984, responsável pelas sucursais na região Nordeste, Norte e Sudeste, controlando a qualidade dos serviços prestados pelos engenheiros da empresa e coordenando as vistorias que extrapolavam a normalidade e nas avaliações de grande porte.

- HOST ENGENHARIA LTDA

Fundador da empresa em fevereiro de 1986, atuando inicialmente na área de informática e posteriormente com maior ênfase na área da engenharia de avaliações e perícias com o intuito de atender as necessidades de diversas empresas para reavaliar seu patrimônio destacando-se entre elas as entidades de previdência privada.

D) ATIVIDADES PARALELAS

■ - Membro e Diretor do Instituto Mineiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - **IMAPE** desde 1984. Presidente para os biênios 1999-2000 e 2001-2002, sendo atualmente (2007) o seu Diretor Administrativo,

■ - Participante de vários congressos de engenharia inclusive com apresentação de trabalhos técnicos.





HOST
ENHARIA

- - Conselheiro pelo IMAPE, junto ao CREA- MG desde 1993.
- - Instrutor do curso básico do Curso de Avaliações e Perícias de Engenharia do IMAPE, atual IBAPE - MG.
- - Diversas avaliações patrimoniais e perícias na Justiça Cível e Federal.
- - Perito atuante nas diversas Varas do Trabalho da comarca de Betim e Belo Horizonte.
- - Realização de varias avaliações patrimoniais e venais, para varias empresas dentre elas o SISTEMA FIEMG, AGROS (UFV - Viçosa), MUTUA de Engenharia, etc.
- - Co- Autor do livro "**Fundamentos de Avaliações Patrimoniais e Perícias de Engenharia**" editado pelo IMAPE em 1998.
- - Coordenador geral do Manual de Avaliações e Perícias de Engenharia – Guia dos Peritos Judiciais de Engenharia, editado pelo IMAPE em 1999.
- - Engenheiro credenciado da CEF, desde 1995, e de várias outras instituições financeiras.
- - Coordenador Geral do VI SIMEAP em outubro de 2000.
- - Responsável técnico pela empresa **SUPORTE CONSTRUÇÕES LTDA** com execução de varias reformas prediais, inclusive governamentais, construções e orçamentação atuando na área de construções, reformas e adaptações, execução de redes elétricas, hidráulicas sanitárias, telefonia, cabeamento estrutural para a EBCT (EMPRESA BRASILEIRA DE CORREIOS E TELEGRAFOS) e diversas outras empresas particulares.
- - Construção e reforma de varias residências em Belo Horizonte.
- - Participante das negociações para desapropriação de terras na construção da barragem de Candonga no Rio Doce, em Santa Cruz do Descalvado – MG, pela CVRD e ALCAN do BRASIL em 2002/2003.
- - Executor do cadastramento da cidade de Itueta – MG e de Resplendor – MG, para fins de desapropriação para construção da barragem de Aimorés pela CVRD e CEMIG, no Rio Doce, em 2004/2005, inclusive com realização de levantamentos planialtimétricos.
- - Executor de cerca de 220 projetos de desapropriação de lotes e benfeitorias, bem como realizador de mais de 200 laudos de vistoria cautelar para a CONSTRUTORA COLARES LINHARES, no projeto de saneamento do Córrego do IMBIRUÇÚ e afluentes em 2007.
- - Realização de avaliações patrimoniais de postos de gasolina e bens em garantia para a BR - Distribuidora de Petróleo, desde 2005.

etc





HOST
GENHARIA

CERTIFICADOS E ATESTADOS



I) – AREA DE AVALIAÇÕES

I.1 - CERTIFICADOS

IMAPE – Curso básico de avaliações de imóveis urbanos – 06/2003 - 20 hs.

IMAPE – Curso Prático de inferência estatística – 05/2002 – 24hs.

IMAPE – Curso básico de avaliações e perícias – 05/2000 – 20 hs.

IMAPE – Curso de avaliação sobre a ótica da inferência - 1/1995 – 16 hs.

DELPHOS – Curso de estatística inferencial – 06/1993 – 24 hs.

IMAPE – Curso básico de avaliações e perícias – INSTRUTOR – 06/1996.

IMAPE – Curso básico de avaliações e perícias – INSTRUTOR – 05/1997.

I.2 – ATESTADOS DE AVALIAÇÕES

BEMGE – Avaliação em COARI – AM e LAVRAS – MG em 03/1993.

Certidão 004.728/98 – CREA MG 11/1998 – DESBAN e CAIXA EMP. USIMINAS.

Certidão 003.785/05 – CREA MG 09/2005 – SESI e SOC. AUXILIADORA.

Certidão 005.077/98 – CREA MG 11/2005 – SESI (3)

Certidão 000.263/06 – CREA MG 02/2006 – AGROS

Certidão 004.328/06 – CREA MG 08/2006 – SESI (4)

Certidão 000.921/08 – CREA MG 03/2008 – SESI (4)





II) – AREA DE PERICIAS

II.1 - CERTIFICADOS

IMAPE – Curso de avaliação de Impactos ambientais –
Perícias 7/2001 – 20 hs.

IMAPE – Curso perícias na área de patologias em
edificações – 4/1998 – 20 hs

EPUSP – IX simpósio Nacional de Tecnologia da construção
– Reparos e reforços em estrutura de concreto - 05/1989

EPUSP – III Simpósio Nacional de Tecnologia da construção
– Patologia das edificações de concreto - 12/1986

II.2 – ATESTADOS DE PERICIAS

CBTU – Muro de arrimo – 05/2003

COHESA – Guarapari – ES - 7/2003 (Com ART CREA ES)

III) – OUTROS CERTIFICADOS E ATESTADOS

SME – Seminário sobre fundações – 11/1979

GECEEUFMG – 5ª Semana de engenharia civil –
participante – 10/1972

GECEEUFMG – 5ª Semana de eng. civil – Noções de
Saneamento – 10/1972

CTE – Curso básico de fundações – 6/1981

GRUPO CATHO – Competência em negociações - 8/1992

FUNENSEG – Curso de Seguros de riscos diversos a
distancia -11/1993

IOB – Curso de Comunicações verbais – 11/1983

IMAPE – I SIMEAP – 8/1986

IMAPE – II SIMEAP – 8/1988

ABRAP – VI COBREAP - Métodos matemáticos e
estatísticos em avaliações - 8/1990

ABRAP – VI COBREAP – Regulamento de honorários -
8/1990





HOST
ENGENHARIA



EMS – Seminário de comunicação e negociação gerencial -
10/1990

EMS – Seminário de comunicação e negociação gerencial -
10/1990

IBAPE – VII COBREAP – Natal – RN - 11/1993

IBQN – Qualidade no atendimento – 08/1994 - 8 hs

SINDUSCON/IMAPE – Curso de análise de investimentos
imobiliários - 8/1996

IMAPE – IV SIMEAP – 8/1996

CREA MG – 54ª SOEAA – 10/1997

IMAPE – V SIMEAP – Curso de avaliação de empresas –
9/1998 – 12 hs

IBAPE – X COBREAP – Porto Alegre – RS – 10/1999

AMES – IX CONSIN – debatedor – 03/2000

IETC – Curso de prevenção de riscos ambientais PPRA's –
10/2000

AMES – X COSIN – Presidente de mesa – 03/2001

IBAPE – XI COBREAP – Guarapari – ES – 10/2001

MCB – Curso de Desenvolvimento gerencial e organizacional
- 3/1986

Diploma do CREA MG – 600ª Sessão da Câmara de Engª
Civil – 11/1995

Diploma do CREA MG – homenagem pelo centenário de BH
(Inclusive medalha)

IBAPE – V COBREAP – Certificado de apresentação de
trabalho em congresso

CREA MG – Atestado de serviços meritórios - Conselheiro
suplente – 11/1995

CREA MG – Atestado de Relevantes Serviços Prestados a
Nação - Conselheiro Efetivo – 7//1999

CREA MG - Compromisso de conselheiro – 02/1996

CREA MG - Compromisso de conselheiro – 02/1999

KODAK – Curso de Fotografia 35 mm para fotógrafos
amadores - 6/1984

EEUFMG – Histórico escolar do curso de engenharia civil

FUNDACENTRO – Certificado e Histórico escolar do curso
de engenharia de segurança do trabalho – 12/1977 –

Certidão do Ministério do Trabalho,





HOST
ENGENHARIA

CREA MG – Agradecimento e voto de louvor pela participação na Comissão do Acidente de Macacos SUCESU – Participação no IV INFORUSO – 07/1987 OFICIO DPR 423/89 – Código de Ética Sindicância sobre acidente na Mineração Rio Verde (MACACOS)

Certidão 004.728/98 – CREA MG 12/2004 – CANDONGA e AIMORES

Certidão 003.281/04 – CREA MG 08/2004 – CORREIO – SUPORTE – quatro OBRAS

Certidão 003.634/05 – CREA MG 05/2005 – SECULUS – SUPORTE – 1 OBRA

CREA MG – CAT nº 358 – 05/1987 (1 folha)

CREA MG – CAT nº 280 – 04/1989 (5 folhas)

CREA MG – CAT nº 000.094/98 (30 folhas)

CREA MG – CAT nº 001.661/93 (72 folhas) – 07/93

CREA MG – CAT nº 002.202/00 (145 folhas)

CREA MG – Certidão 345/89 – SERP – Atribuições profissionais

CREA MG – Certidão 259/97 – AT/RAI – Atribuições profissionais

Atestados das PCH de CANDONGA e AIMORES

FEAMIG – Certificado curso “Latu Sensu” em engenharia de Avaliações e Perícias - 2007

IV – AREA DE CONSTRUÇÕES E REFORMAS

CREA MG – CAT nº 003.634/05 – 3 folhas e atestado da SECULUS FINANCEIRA (5 folhas)

CREA MG – CAT nº 002.620/03 – 2 folhas e atestado da DELPHOS (2 folhas)

CREA MG – CAT – nº 005.765/06 – 2 folhas e atestado da EBCT (6 folhas)

CREA MG – CAT nº 003.281/04 – 9 folhas e atestado da EBCT (20 folhas)



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS



- A N E X O**
- AO PROCESSO**
- DE LICITAÇÃO**
- CONVITE
 - TOMADA DE PREÇOS
 - CONCORRÊNCIA
 - DISPENSA
 - INEXIGIBILIDADE
 - PREGÃO

Folha Nº : _____

PMC Nº : _____

A PROTOR Dr^a Rosângela,
Pouca analisar e emitir parecer a cerca da se-
licitação sentida na C.I. PMC 1069/2008 e documen-
tação anexada da empresa Hort Engenharia Resul-
ta e Sultinas Ltda.
Em 31/07/08

Marta
Marta Fernandes C. Alves
Chefe Deptº Contratos e Licitações
Mat. 9536

Ji DCLIC
Segue Parecer jurídico em anexo.

RSA
Rosângela Aparecida Silva Araújo
Procuradora Adjunta
OAB/MG 76.019

31
07
08

De: PROJUR - Rosângela Aparecida Silva Araújo
Para: Procurador Geral – Ademir Pereira de Oliveira
Data: 31 de julho de 2008
ASSUNTO: Parecer jurídico



Prezado Senhor,

Vem a esta Procuradoria Jurídica a solicitação do Departamento de Contratos e Licitações para emitir parecer quanto a contratação da empresa para prestação de **serviços de perícia técnica para avaliação de imóveis da Gerdau Açominas – Distrito de Lobo Leite.**

Conforme, devidamente justificado pelo Procurador Geral, refere-se a contratação para atender à Comissão Especial nomeada pela Portaria PMC/139/2008, Proc. Administrativo PRO/02147/08, conforme autorização do Sr. Prefeito.

A licitação é inexigível em razão da impossibilidade jurídica de se instaurar competição entre eventuais interessados, pois não se pode pretender melhor proposta quando apenas um é proprietário do bem desejado pelo Poder Público ou reconhecidamente capaz de atender às exigências da Administração no que concerne à realização do objeto contratado.

Conforme justificativa não trata-se de avaliação comum, mas de um serviço singular, porque a área a ser avaliada é de mais 6.500.000,00 m² (seis milhões e quinhentos mil metros quadrados). Não há notícias de que o Município tenha enfrentado uma situação uma situação desta antes.

A Comissão não tem conhecimento de que tenha profissionais na cidade ou região que possa fazer esse serviço.

A Lei 8.666/93 em seu art. 25, II, permite a contratação através de dispensa de procedimento licitatório, Inexigibilidade, de serviços técnicos especializados conforme o art. 13 desta Lei, cuja natureza seja singular, com profissionais ou empresas de notória especialização.

Seria inútil licitar o que não é possível de competição ou de qualidade. O art. 13 da Lei de Licitações, inc. II, enquadra o objeto da prestação de serviços da contratada como serviços técnicos especializados e de natureza singular com empresas de notória especialização.

A empresa contratada comprovou sua notória especialização no conceito do campo de sua especialidade em decorrência de sua *equipe técnica, fato que adequa e torna suficiente a capacidade da empresa e lhe permite a atribuição de que o seu trabalho é essencial e indiscutivelmente o mais adequado à plena satisfação do objeto contratado.*

Observa-se ainda, a legalidade da contratação da referida empresa de prestação de serviços técnicos especializados, conforme dispõe o § 3º do art. 13 da Lei

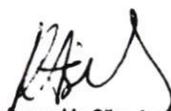
8.666/93, que apresente a *equipe técnica que a integra como elemento de justificação à contratação por inexigibilidade.*

Da Justificativa do preço

A empresa justificou o preço adotado na proposta dos honorários, informando que o valor está em consonância com a tabela de honorários do IBAPE/MG-Instituto Mineiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, especificamente conforme art. 13º.(docs. em anexo). Desse modo o valor da proposta da contratada está ainda, abaixo da referida tabela.

Desse modo, é meu entendimento, que a contratação da empresa com amparo legal no art. 25, II, Inexigibilidade de licitação e as disposições previstas no art. 26 da Lei 8.666/93.

É o parecer.


Rosângela Aparecida Silva Araújo
Procuradora-Adjunta
OAB/MG 76.019





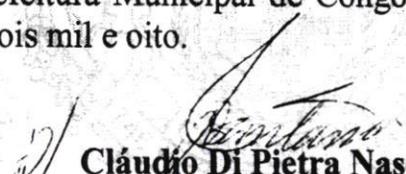
ORDEM DE SERVIÇO

Fica a contratada, **HOST ENGENHARIA CONSULTORIA E SISTEMAS LTDA**, com sede à Rua Bonfim nº 388, Bairro Bonfim, na cidade Belo Horizonte – MG, CEP: 31.210-250, inscrita no CNPJ sob o nº 21.944.129/0001-28, autorizada a se apresentar para a prestação de serviços de perícia técnica para avaliação dos imóveis da Gerdau Açominas S/A, localizados no Distrito de Lobo Leite, em Congonhas-MG.

- **Contrato:** O presente contrato nº PMC/108/2008 de 01/08/2008 é decorrente da PRC 0574/2008, Inexigibilidade de Licitação nº PMC/0023/2008 e Processo Administrativo nº PMC/2147/2008.

- **Vigência do Contrato:** A vigência do Contrato nº PMC/108/2008 de 01/08/2008 é de 20 (vinte) dias, contados a partir do recebimento pela contratada, desta Ordem de Serviço.

Prefeitura Municipal de Congonhas aos quatro dias do mês de agosto do ano de dois mil e oito.


Cláudio Di Pietra Nascimento
Secretário Municipal de Infra-estrutura Urbana

Recebemos: 04/08/2008


HOST ENGENHARIA CONSULTORIA E SISTEMAS LTDA

JVS/hrs

CENTRO
(31) 3731-1300 CEP: (31) 3731-1240
CNPJ.....: 16.752.446/0001-02
INSCRICAO ESTADUAL:

PROCESSO.....:PRC00574/08
LICITACAO.....:INEX0023/08
D.F. GLOBAL.....:02628/08
DATA DA OF.....:01/08/2008

FURNecedor.: HOST ENGENHARIA CONSULTORIA E
CODIGO.....: 008213
FRETE.....: FORNECEDOR
PRECO.....: FIXO
COND.PAGTO.: EM ATÉ 15 DIAS DO SERVIÇO
PRZ.ENTREGA: 0020 dia(s)

RAZAO SOCIAL: HOST ENGENHARIA CONSULTORIA E SISTEMAS LTDA
ATIVIDADE: PS - PREST. DE SERVICOS
ENDEREÇO....: RUA BONFIM, 40 388
UF.....: MG CEP:31210-150 FONE: (31)3422-6225

CPF/CGC.....: 21.944.129/0001-28
EMAIL:
BAIRRO: BONFIM CIDADE: BELO HORIZONTE
FAX:

ITEM	QUANTID.	UNIDADE	DESCRICAO DO PRODUTO	COMPLEMENTO	PRECO UNITARIO	VALOR TOTAL
1	1.0000	SERVICO	AVALIACAO IMOBILIARIA		40.000,0000	40.000,00



VALOR TOTAL: 40.000,00

VALOR TOTAL POR EXTENSO:(quarenta mil reais*****
*****)

LOCAL DE ENTREGA DO FORNECIMENTO: PRESIDENTE JUSCELINO KUBITCHECK 135 CENTRO

DOTACAO: FICHA: 106 0801 0406200412.020 339039 GESTAO E MANUTENCAO DA PROCURADORIA JURIDICA EMPENHO: EO 03136

DEPART.DE CONTRATOS E LICITACOES/COMPRAS
MARTA FERNANDES C.ALVES/CRISTIANE BRAGA

SECRETARIO ADMINISTRACAO
DIVINO SABARA

OBSERVACOES:

ATENCAO: - Emitir Nota Fiscal com o conteudo deste documento constando o seguinte codigo: DF 02628/08



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS
CIDADE DOS PROFETAS

CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

Nº PMC/108/2008



Que entre si celebram, de um lado, como **CONTRATANTE**, o **MUNICÍPIO DE CONGONHAS**, com sua Prefeitura Municipal, sediada na praça Presidente Kubitschek, nº 135, Centro, inscrita no CNPJ sob o nº 16.752.446/0001-02, neste ato representado pelo Prefeito Municipal, Anderson Costa Cabido e, de outro lado, como **CONTRATADO**, **HOST ENGENHARIA CONSULTORIA E SISTEMAS LTDA**, empresa sediada na cidade de Belo Horizonte, na rua Bonfim, 388, bairro Bonfim, CNPJ 21.944.129/0001-28, devidamente representada por seu sócio proprietário, Hélio Salatiel Queiroga, brasileiro, casado, engenheiro civil, residente na Rua Bonfim, 390, bairro Bonfim, C.I. 15.038, CPF 175.932.04634, tendo entre si justo e contratado o seguinte:

1- CLÁUSULA PRIMEIRA - Objeto:

1.1- Constitui objeto do presente contrato a prestação de serviços de perícia técnica para avaliação dos imóveis da Gerdau Açominas S/A, localizados no Distrito de Lobo Leite.

1.2- A assessoria se dará em caráter presencial, para perícia e avaliação de aproximadamente 6.500.000,00 m² (seis milhões e quinhentos mil metros quadrados).

1.3- O presente contrato é decorrente do PRC nº 0574/2008, Inexigibilidade de Licitação nº PMC/0023/2008, com fundamento no inciso II do artigo 25 da Lei 8.666/93 e suas alterações e do Processo Administrativo nº PMC/2147/2008.

2- CLÁUSULA SEGUNDA - Prazo:

2.1- O prazo do presente contrato vigorará a partir da Ordem de Serviço, o prazo de 20 (vinte) dias.

3- CLÁUSULA TERCEIRA - Valor Contratual e Forma de Pagamento:

3.1- Pela prestação dos serviços o **CONTRATANTE** pagará ao **CONTRATADO** o valor total de R\$40.000,00 (quarenta mil reais).

Cont-108


Ademir Pereira de Oliveira
Procurador Geral

EP

SEM



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS

CIDADE DOS PROFETAS



3.2- O pagamento será efetuado em parcela única em até 15 (quinze) dias, quando da entrega do laudo pericial, juntamente com a Nota Fiscal e deverão ser apresentados a CND do INSS e o CRF do FGTS.

4- CLÁUSULA QUARTA - Recursos:

4.1- As despesas decorrentes da prestação dos serviços de que trata o presente contrato correrão à conta da seguinte dotação do orçamento do CONTRATANTE:

Órgão 008 - Procuradoria Jurídica
Unidade 01 - Coordenação da Procuradoria Geral
0406200412.020 - Gestão e Manutenção da Procuradoria Jurídica
339039 - Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Jurídica
00429 - Bloqueio

5- CLÁUSULA QUINTA - Execução do Contrato:

5.1- A CONTRATADA não poderá transferir o cumprimento do presente contrato a terceiros.

5.2- A CONTRATADA é responsável por todas as despesas com transporte, alimentação, hospedagem e todos os encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais, resultantes da execução do contrato.

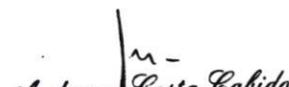
5.3- A inadimplência da CONTRATADA, com referência aos encargos estabelecidos no item anterior, não transfere ao CONTRATANTE a responsabilidade por seu pagamento.

6- CLÁUSULA SEXTA - Alteração e Rescisão Contratual:

6.1- O presente contrato poderá ser alterado, com as devidas justificativas, nos casos previstos no artigo 65 da Lei 8.666/93.

6.2- Constituem motivo para rescisão do presente contrato as hipóteses previstas no artigo 78 da Lei 8.666/93, no que couber, observadas as disposições do artigo 79 da mesma Lei.

Cont-108


Anderson Costa Cabido
PREFEITO MUNICIPAL

2


Ademir Pereira de Oliveira
Procurador Geral





PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS
CIDADE DOS PROFETAS

7- CLÁUSULA SÉTIMA - Inadimplemento e Sanções:

7.1- Caso a CONTRATADA descumpra quaisquer das cláusulas do presente instrumento, perderá em favor do CONTRATANTE, a título de multa, importância equivalente a 20% (vinte por cento) do seu valor total.



8- CLÁUSULA OITAVA - Disposições Finais:

8.1- O contrato será gerenciado diretamente pela Secretaria de Infra-Estrutura Urbana.

8.2 – O preço proposto leva em consideração os seguintes motivos: a alta complexidade do trabalho a ser executado; o número limitado de profissionais qualificados existentes no mercado; a abrangência dos serviços; o custo/benefício; o prazo de execução e, obviamente, a notoriedade dos profissionais.

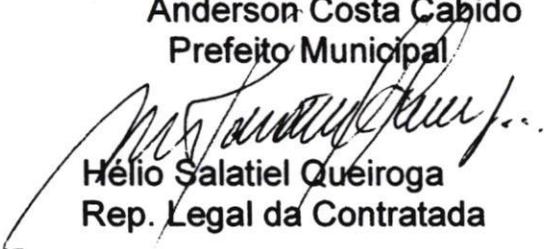
8.3- Atribui-se a este contrato, para efeitos fiscais e penais, o valor de R\$40.000,00 (quarenta mil reais).

8.4- Fica eleito o foro da comarca de Congonhas-MG para dirimir as questões decorrentes do presente contrato.

E estando justas e contratadas, assinam as partes o presente termo, em três vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas.

Congonhas, 01 de agosto 2008.

Anderson Costa Cabido
Prefeito Municipal


Hélio Salatiel Queiroga
Rep. Legal da Contratada

TESTEMUNHAS:

1. 

2 - Natton  ~~Correa~~ Moreira



ST
HARIA



6 - CONCLUSÃO

coes,
as,
mentos,
ança do
alho
mbiente.



ST
HARIA



O valor final adotado para o terreno paradigma, máximo ditado pelo campo de arbítrio leva em consideração a localização dos terrenos dentro da realidade do mercado imobiliário e comercial da cidade de Congonhas – MG e seu potencial comercial e industrial.

Estes valores foram assim adotados por serem os mais representativos das atuais condições mercadológicas e financeiras do cenário da nossa economia atual em função do objetivo desta avaliação.

Belo Horizonte, 25 de agosto de 2008.

HOST ENGENHARIA LTDA
CREA MG 11.109

Elcio Salatiel Queiroga
Eng. Civil e Segurança
CNP 1403174482
PEA - MG 15038/D

pes,
is,
entos,
ça do
lho
biente.



ANEXOS

A small, handwritten mark or signature in the bottom right corner of the page.



ST
MARIA



ANEXO 1

Tratamento dos Dados Coletados

des,
is,
entos,
ca do
ho
biente.

Infer 32 - Modo de Estatística Inferencial.

Data : 21/Ago/2008

Nome do Arquivo : C:\Infer32\ - Congonhas\congonhas IW3

Amostra

Nº Am.	Valor	Local	Area
1	22,22	0	480,00
«2»	63,29	0	300,00
3	23,44	0	360,00
4	21,25	1	320,00
5	22,22	0	450,00
6	20,44	1	450,00
7	21,88	0	800,00
8	23,33	0	375,00
9	23,08	0	325,00
10	18,33	2	600,00
11	21,54	1	325,00
12	21,00	1	200,00
13	20,92	1	325,00
14	17,33	2	750,00
15	21,00	1	200,00
16	22,00	0	500,00
17	21,67	1	300,00
«18»	25,56	0	450,00
19	24,00	0	250,00
20	18,52	2	270,00
21	20,27	1	370,00



Amostragens marcadas com "«" e "»" não serão usadas nos cálculos.

Modelos Pesquisados

Nº Modelo	Correlação	F. Análise	F. Cálculo	Regressores	Nº de "Outliers"
1	0,9735	0,9411	144,8230	2 em 2	0
2	0,9731	0,9402	142,5172	2 em 2	0
3	0,9707	0,9350	130,4641	2 em 2	0
4	0,9707	0,9350	130,3947	2 em 2	0
5	0,9703	0,9341	128,6451	2 em 2	0
6	0,9683	0,9298	120,1348	2 em 2	0
7	0,9624	0,9171	100,5048	2 em 2	0
8	0,9618	0,9156	98,6576	2 em 2	0
9	0,9606	0,9131	95,5802	2 em 2	0
10	0,9232	0,8436	98,1250	1 em 1	0
11	0,9219	0,8410	96,2218	1 em 1	0
12	0,9177	0,8330	90,7707	1 em 1	1
13	0,8806	0,7473	27,6182	2 em 2	1
14	0,8806	0,7473	27,6182	2 em 2	1
15	0,8693	0,7252	24,7553	2 em 2	1
16	0,8693	0,7252	24,7553	2 em 2	1



ST
HARIA



17	0,8687	0,7240	24,6057	2 em 2	1
18	0,8687	0,7240	24,6057	2 em 2	1
19	0,8561	0,6996	21,9605	2 em 2	1
20	0,8561	0,6996	21,9605	2 em 2	1
21	0,8414	0,6714	19,3875	2 em 2	1
22	0,8414	0,6714	19,3875	2 em 2	1
23	0,8265	0,6434	17,2393	2 em 2	1
24	0,8265	0,6434	17,2393	2 em 2	1
25	0,7165	0,4848	17,9380	1 em 1	1
26	0,7165	0,4848	17,9380	1 em 1	1
27	0,6954	0,4532	15,9207	1 em 1	1
28	0,6954	0,4532	15,9207	1 em 1	1
29	0,3632	0,0809	2,5836	1 em 1	0
30	0,3502	0,0710	2,3764	1 em 1	0
31	0,3374	0,0617	2,1833	1 em 1	0
32	0,3053	0,0399	1,7472	1 em 1	0
33	0,2930	0,0321	1,5969	1 em 1	0
34	0,2810	0,0248	1,4579	1 em 1	0
35	0,2266	-0,0045	0,9197	0 em 1	1
36	0,2151	-0,0098	0,8247	0 em 1	1
37	0,2040	-0,0148	0,7381	0 em 1	0

Nº Modelo	Normalizado	Apto Conexão	Valor Avaliado	Mínimo	Máximo
1	Sim	Não há	23,19	22,94	23,44
2	Sim	Não há	23,10	22,89	23,32
3	Sim	Não há	23,04	22,82	23,26
4	Sim	Não há	23,11	22,86	23,37
5	Sim	Não há	23,04	22,84	23,24
6	Sim	Não há	22,98	22,78	23,19
7	Sim	Não há	22,97	22,72	23,22
8	Sim	Não há	23,02	22,74	23,31
9	Sim	Não há	22,92	22,69	23,15
10	Sim	Não há	22,93	22,62	23,23
11	Sim	Não há	22,97	22,63	23,32
12	Sim	Não há	23,03	22,64	23,44
13	Sim	Não há	23,27	22,78	23,78
14	Sim	Não há	23,27	22,78	23,78
15	Sim	Não há	23,15	22,65	23,67
16	Sim	Não há	23,15	22,65	23,67
17	Sim	Não há	23,34	22,75	23,96
18	Sim	Não há	23,34	22,75	23,96
19	Sim	Não há	23,20	22,60	23,82
20	Sim	Não há	23,20	22,60	23,82
21	Sim	Não há	22,99	22,45	23,54
22	Sim	Não há	22,99	22,45	23,54
23	Sim	Não há	23,01	22,39	23,67
24	Sim	Não há	23,01	22,39	23,67
25	Sim	Não há	22,76	22,11	23,43
26	Sim	Não há	22,76	22,11	23,43
27	Sim	Não há	22,75	22,01	23,53
28	Sim	Não há	22,75	22,01	23,53
29	Sim	Não há	21,31	20,75	21,91
30	Sim	Não há	21,38	20,82	21,95
31	Sim	Não há	21,44	20,90	21,98
32	Sim	Não há	21,20	20,64	21,78
33	Sim	Não há	21,27	20,72	21,83
34	Sim	Não há	21,34	20,80	21,87
35	Sim	Não há	21,11	20,54	21,70

[Handwritten signature]

DES,
IS,
entos,
ca do
ho
biente.

36	Sim	Não há	21,18	20,63	21,75
37	Sim	Não há	21,26	20,71	21,81

MODELOS

- (1) : $1/[\text{Valor}/\text{m}^2] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Local}] + b_2 \cdot [\text{Area}]$
- (2) : $\text{Ln}([\text{Valor}/\text{m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot [\text{Local}] + b_2 \cdot [\text{Area}]$
- (3) : $\text{Ln}([\text{Valor}/\text{m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot [\text{Local}] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Area}])$
- (4) : $1/[\text{Valor}/\text{m}^2] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Local}] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Area}])$
- (5) : $[\text{Valor}/\text{m}^2] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Local}] + b_2 \cdot [\text{Area}]$
- (6) : $[\text{Valor}/\text{m}^2] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Local}] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Area}])$
- (7) : $\text{Ln}([\text{Valor}/\text{m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot [\text{Local}] + b_2 \cdot 1/[\text{Area}]$
- (8) : $1/[\text{Valor}/\text{m}^2] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Local}] + b_2 \cdot 1/[\text{Area}]$
- (9) : $[\text{Valor}/\text{m}^2] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Local}] + b_2 \cdot 1/[\text{Area}]$
- (10) : $[\text{Valor}/\text{m}^2] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Local}]$
- (11) : $\text{Ln}([\text{Valor}/\text{m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot [\text{Local}]$
- (12) : $1/[\text{Valor}/\text{m}^2] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Local}]$
- (13) : $\text{Ln}([\text{Valor}/\text{m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Local}] + b_2 \cdot [\text{Area}]$
- (14) : $\text{Ln}([\text{Valor}/\text{m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Local}]) + b_2 \cdot [\text{Area}]$
- (15) : $\text{Ln}([\text{Valor}/\text{m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Local}] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Area}])$
- (16) : $\text{Ln}([\text{Valor}/\text{m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Local}]) + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Area}])$
- (17) : $1/[\text{Valor}/\text{m}^2] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Local}] + b_2 \cdot [\text{Area}]$
- (18) : $1/[\text{Valor}/\text{m}^2] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Local}]) + b_2 \cdot [\text{Area}]$
- (19) : $1/[\text{Valor}/\text{m}^2] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Local}] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Area}])$
- (20) : $1/[\text{Valor}/\text{m}^2] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Local}]) + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Area}])$
- (21) : $\text{Ln}([\text{Valor}/\text{m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Local}] + b_2 \cdot 1/[\text{Area}]$
- (22) : $\text{Ln}([\text{Valor}/\text{m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Local}]) + b_2 \cdot 1/[\text{Area}]$
- (23) : $1/[\text{Valor}/\text{m}^2] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Local}] + b_2 \cdot 1/[\text{Area}]$
- (24) : $1/[\text{Valor}/\text{m}^2] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Local}]) + b_2 \cdot 1/[\text{Area}]$
- (25) : $\text{Ln}([\text{Valor}/\text{m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Local}]$
- (26) : $\text{Ln}([\text{Valor}/\text{m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Local}])$
- (27) : $1/[\text{Valor}/\text{m}^2] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Local}]$
- (28) : $1/[\text{Valor}/\text{m}^2] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Local}])$
- (29) : $1/[\text{Valor}/\text{m}^2] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Area}]$
- (30) : $\text{Ln}([\text{Valor}/\text{m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot [\text{Area}]$
- (31) : $[\text{Valor}/\text{m}^2] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Area}]$
- (32) : $1/[\text{Valor}/\text{m}^2] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Area}])$
- (33) : $\text{Ln}([\text{Valor}/\text{m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Area}])$
- (34) : $[\text{Valor}/\text{m}^2] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Area}])$
- (35) : $1/[\text{Valor}/\text{m}^2] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Area}]$
- (36) : $\text{Ln}([\text{Valor}/\text{m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Area}]$
- (37) : $[\text{Valor}/\text{m}^2] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Area}]$



Observações :

- (a) Regressores testados a um nível de significância de 30,00%
- (b) Critério de identificação de outlier :

Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

- (c) Teste de normalidade de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 10%
- (d) Teste de auto-correlação de Durbin-Watson, a um nível de significância de 5,0%
- (e) Intervalos de confiança de 80,0% para os valores estimados.

Descrição das Variáveis

Variável Dependente :

- Valor/m²: Valor por metro quadrado.

Variáveis Independentes :

- Local
- Area

Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 19
 Nº de variáveis independentes : 2
 Nº de graus de liberdade : 16
 Desvio padrão da regressão : $1,0236 \times 10^{-3}$

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
1/Valor/m ²	0,0473	$4,2182 \times 10^{-3}$	8,92%
Local	0,74	0,7334	99,55%
Area	402,63	166,5947	41,38%

Número mínimo de amostragens para 2 variáveis independentes : 3.



Modelo da Regressão

$$1/[\text{Valor}/m^2] = 0,04017 + 5,1987 \times 10^{-3} \times [\text{Local}] + 8,2275 \times 10^{-6} \times [\text{Area}]$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[\text{Valor}/m^2] = 1 / (0,04017 + 5,1987 \times 10^{-3} \times [\text{Local}] + 8,2275 \times 10^{-6} \times [\text{Area}])$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Local	$b_1 = 5,1987 \times 10^{-3}$	$3,2924 \times 10^{-4}$	$4,7586 \times 10^{-3}$	$5,6388 \times 10^{-3}$
Area	$b_2 = 8,2275 \times 10^{-6}$	$1,4496 \times 10^{-6}$	$6,2897 \times 10^{-6}$	$1,0165 \times 10^{-5}$

Correlação do Modelo

Coefficiente de correlação (r) : 0,9735
 Valor t calculado : 17,02
 Valor t tabelado (t crítico) : 1,746 (para o nível de significância de 10,0 %)
 Coeficiente de determinação (r²) ... : 0,9477
 Coeficiente r² ajustado : 0,9411

Classificação : *Correlação Fortíssima*

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	$3,0351 \times 10^{-4}$	2	$1,5175 \times 10^{-4}$	144,8
Residual	$1,6766 \times 10^{-5}$	16	$1,0478 \times 10^{-6}$	
Total	$3,2028 \times 10^{-4}$	18	$1,7793 \times 10^{-5}$	

2

F Calculado : 144,8
 F Tabelado : 6,226 (para o nível de significância de 1,000 %)

Significância do modelo igual a $5,6 \times 10^{-9}\%$

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 30,00%)

Coefficiente t de Student : t(critico) = 1,0711

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Local	b1	15,80	$3,5 \times 10^{-9}\%$	Sim
Area	b2	5,681	$3,4 \times 10^{-3}\%$	Sim

*Os coeficientes são importantes na formação do modelo.
 Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.*

Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 30,00%)

Coefficiente t de Student : t(critico) = 0,5350

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
Local	b1	15,79	$1,8 \times 10^{-9}\%$
Area	b2	5,676	$1,7 \times 10^{-3}\%$

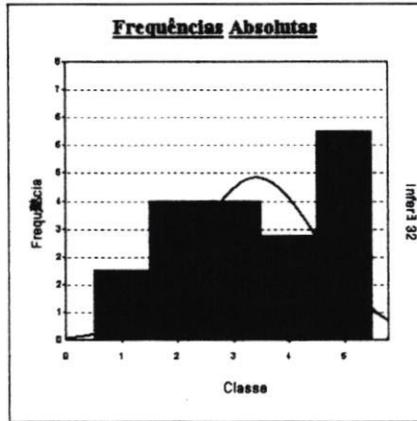
Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	$-1,6858 \times 10^{-3}$	$-1,1064 \times 10^{-3}$	2	10,53	$-1,6494 \times 10^{-3}$
2	$-1,1064 \times 10^{-3}$	$-5,2702 \times 10^{-4}$	4	21,05	$-8,7052 \times 10^{-4}$
3	$-5,2702 \times 10^{-4}$	$5,2381 \times 10^{-5}$	4	21,05	$-3,0830 \times 10^{-4}$
4	$5,2381 \times 10^{-5}$	$6,3178 \times 10^{-4}$	3	15,79	$5,6881 \times 10^{-4}$
5	$6,3178 \times 10^{-4}$	$1,2111 \times 10^{-3}$	6	31,58	$1,0512 \times 10^{-3}$



RES.
 S.
 ntos,
 a do
 no
 mente.

Histograma



Amostragens eliminadas

Amostragens não utilizadas na avaliação :

Nº Am.	Valor/m²	Erro Padrão
2	63,2900	-26,2131
18	25,5600	-4,6346

Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier :

Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo. Não existem outliers.

Formação dos Valores

Variáveis independentes :

- Local = 0
- Area = 360,00

Estima-se Valor/m² = 23,80

O modelo utilizado foi :

$$[\text{Valor/m}^2] = 1/(0,04017 + 5,1987 \times 10^{-3} \times [\text{Local}] + 8,2275 \times 10^{-6} \times [\text{Area}])$$

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado :

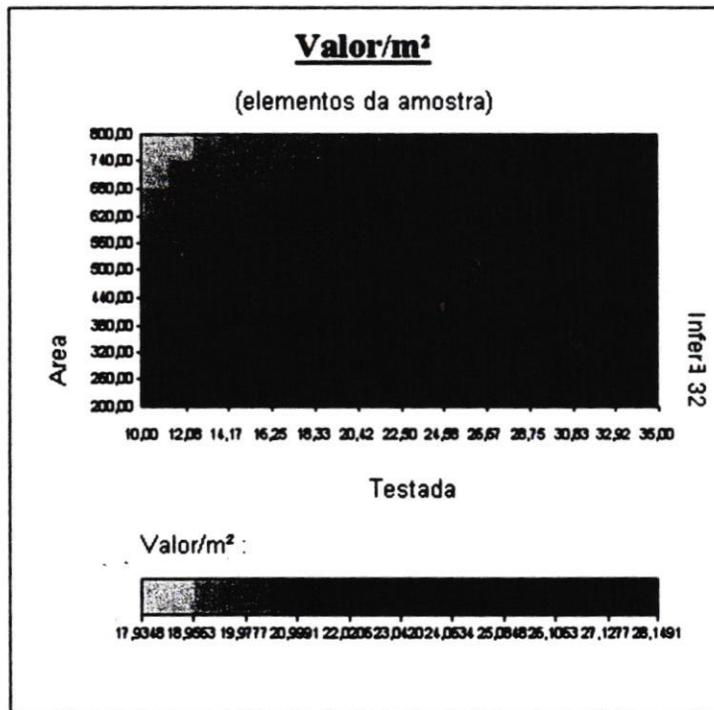
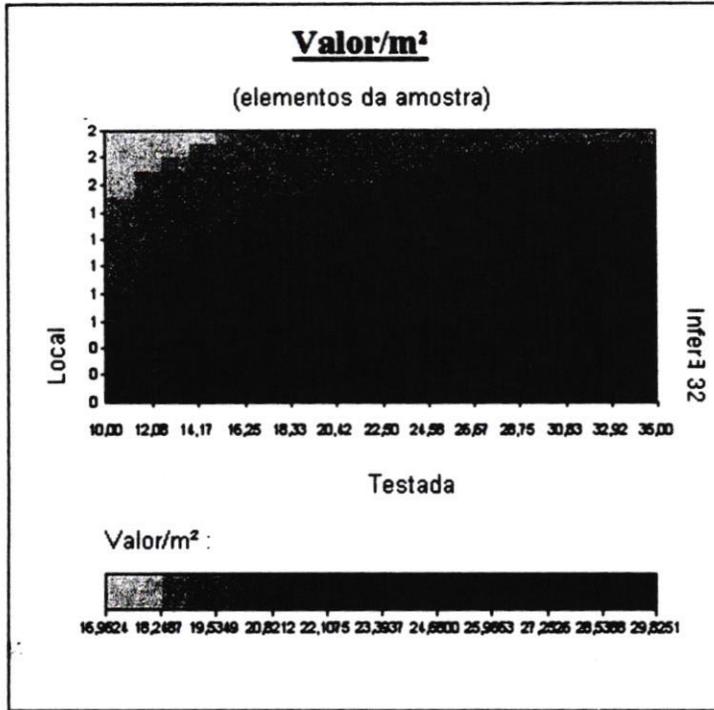
Mínimo : 23,55
Máximo : 24,05

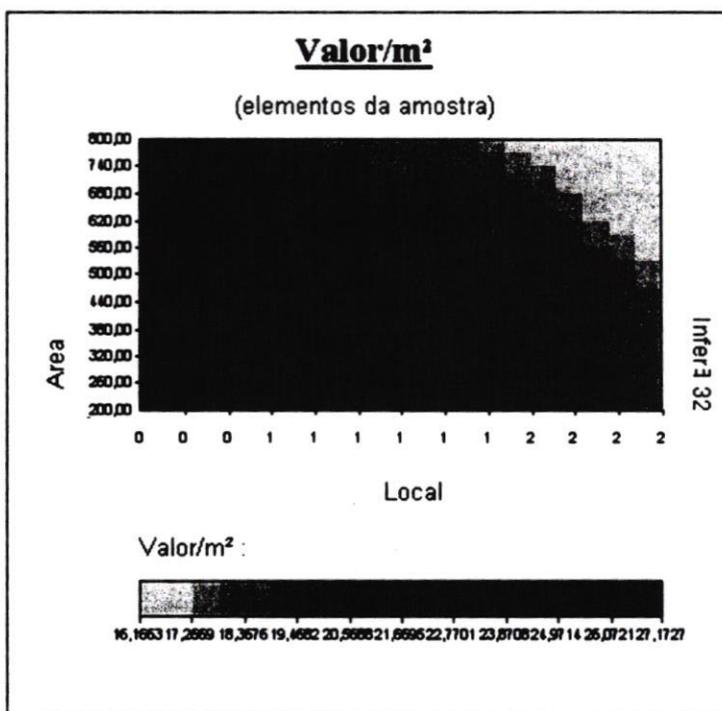
ARIA

Curvas de Nível

Calculados no ponto médio da amostra, para :

- Testada = 13,4732
- Local = 0,6666
- Area = 400,0000





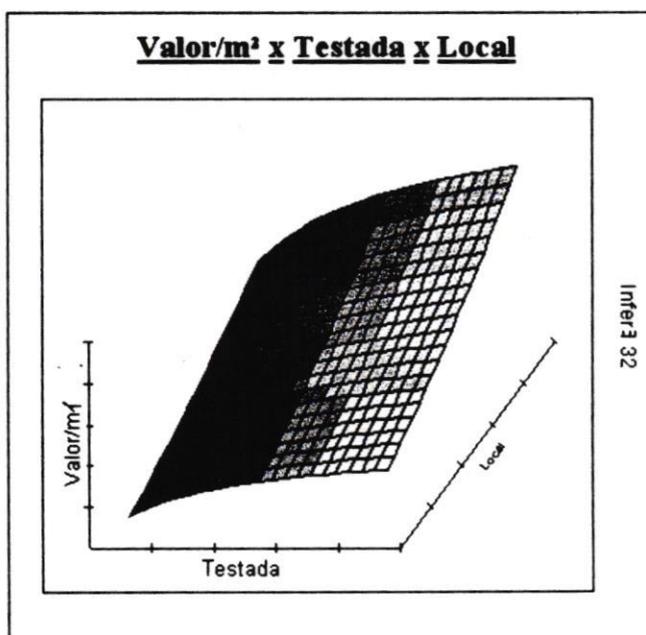
Gráficos da Regressão (3D)

Calculados no ponto médio da amostra, para :

- Testada = 13,4732
- Local = 0,6666
- Area = 400,0000

Limites dos eixos dos gráficos :

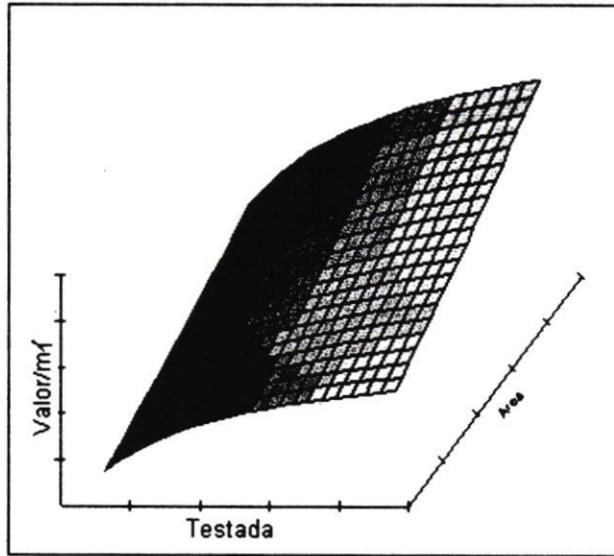
- Valor/m² : [17,3300 ; 63,2900]
- Testada : [10,0000 ; 35,0000]
- Local : [0,0000 ; 2,0000]
- Area : [200,0000 ; 800,0000]





ST
HARIA

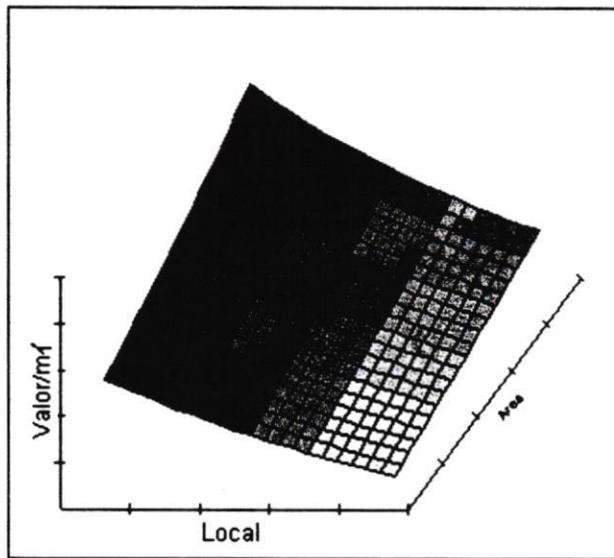
Valor/m² x Testada x Area



Infer 32



Valor/m² x Local x Area



Infer 32

T
ARIA



ANEXO 2

Desenhos

[Handwritten mark]



IST
HARIA

ANEXO 3

Fotos

ções,
das,
mentos,
nça do
alho
ambiente.

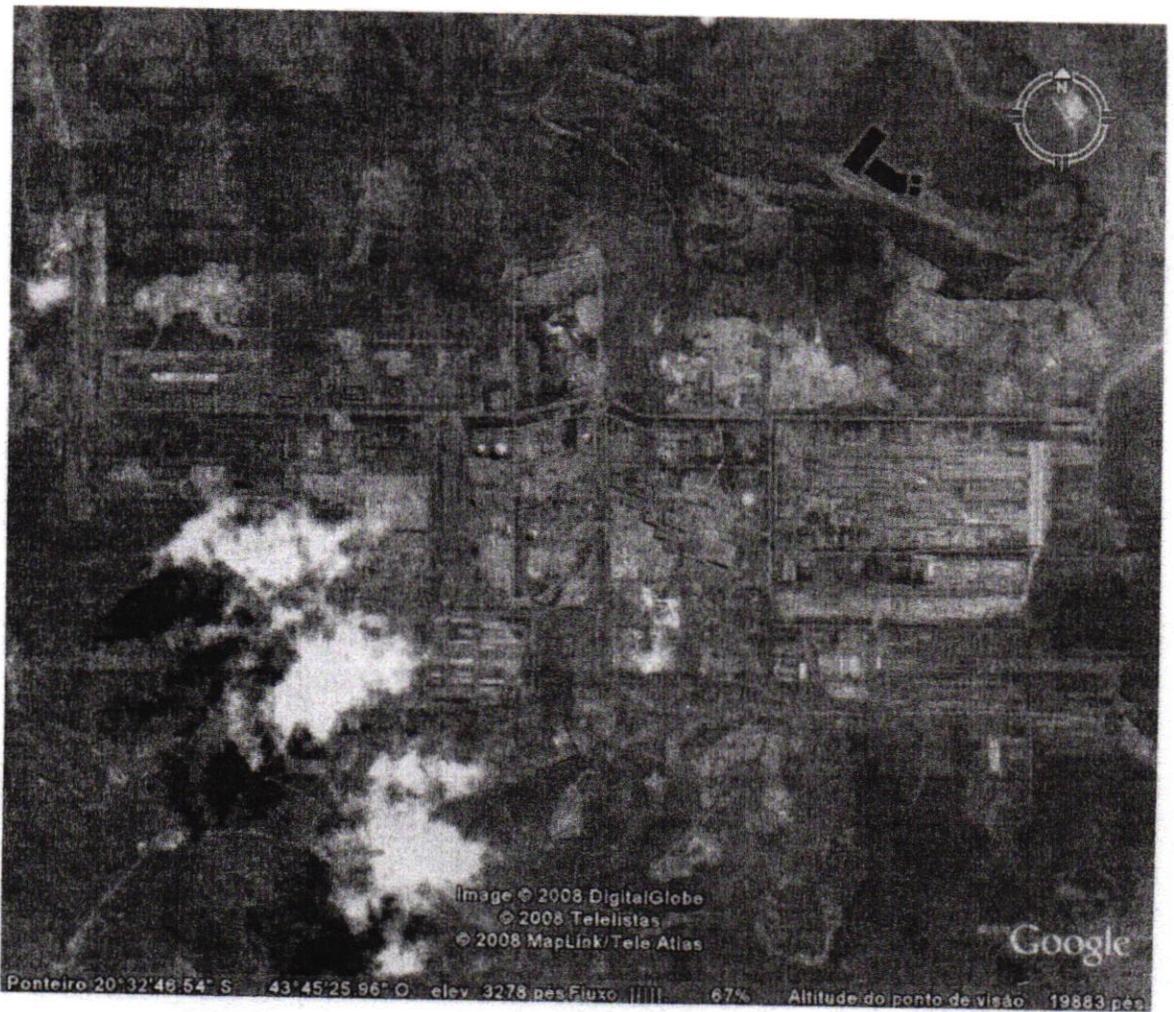


Foto 01
Vista aérea do Imóvel

[Handwritten mark]

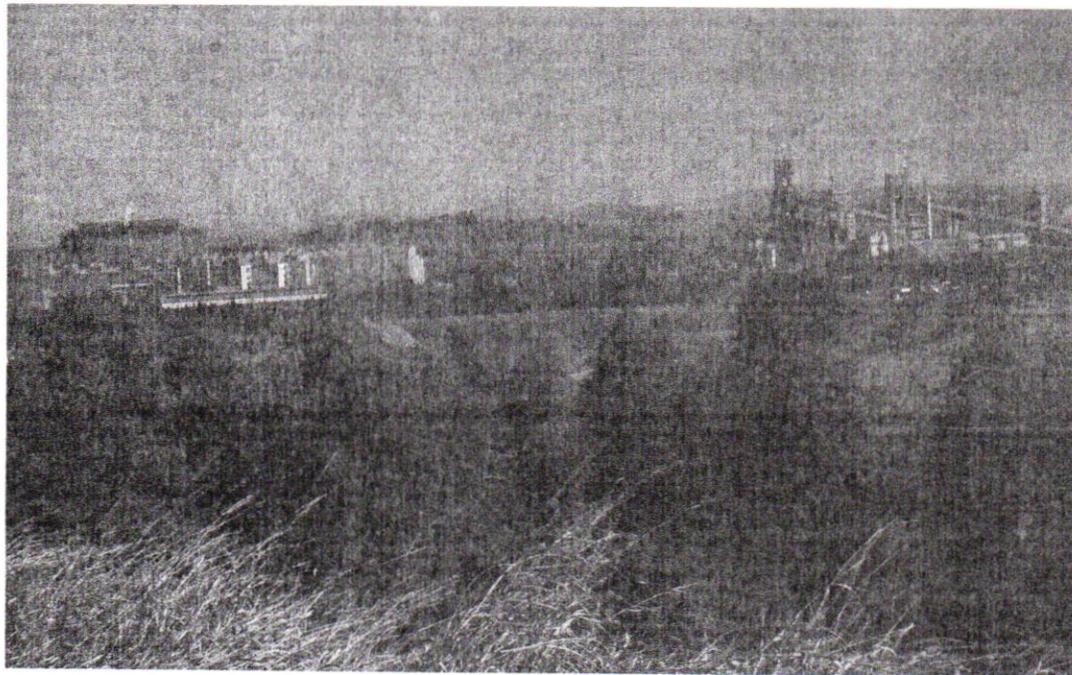


Foto 02 - Vista do Imóvel

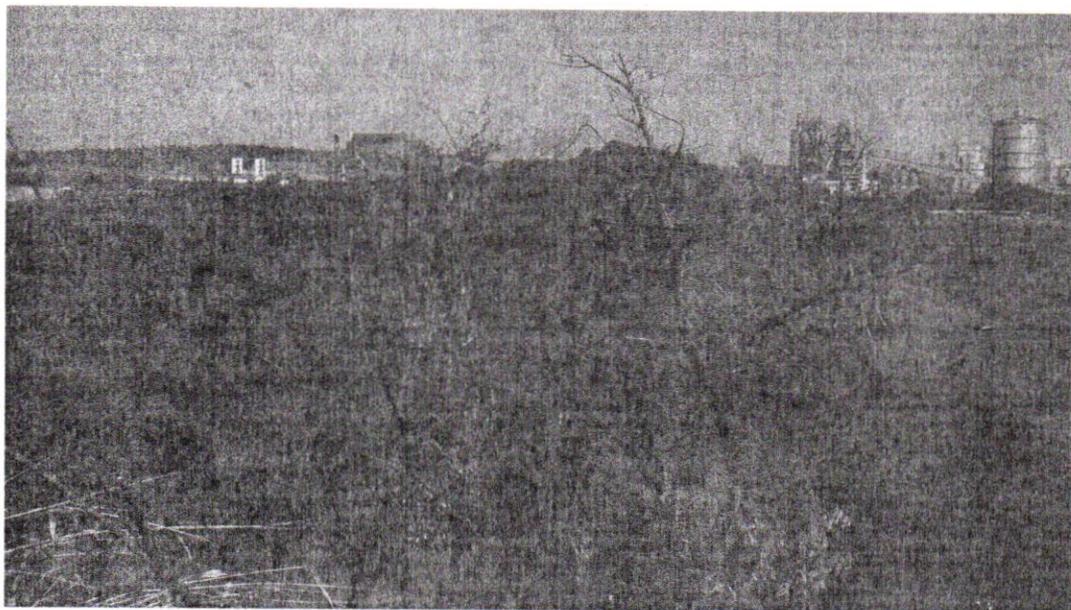


Foto 03 - Vista do Imóvel

2

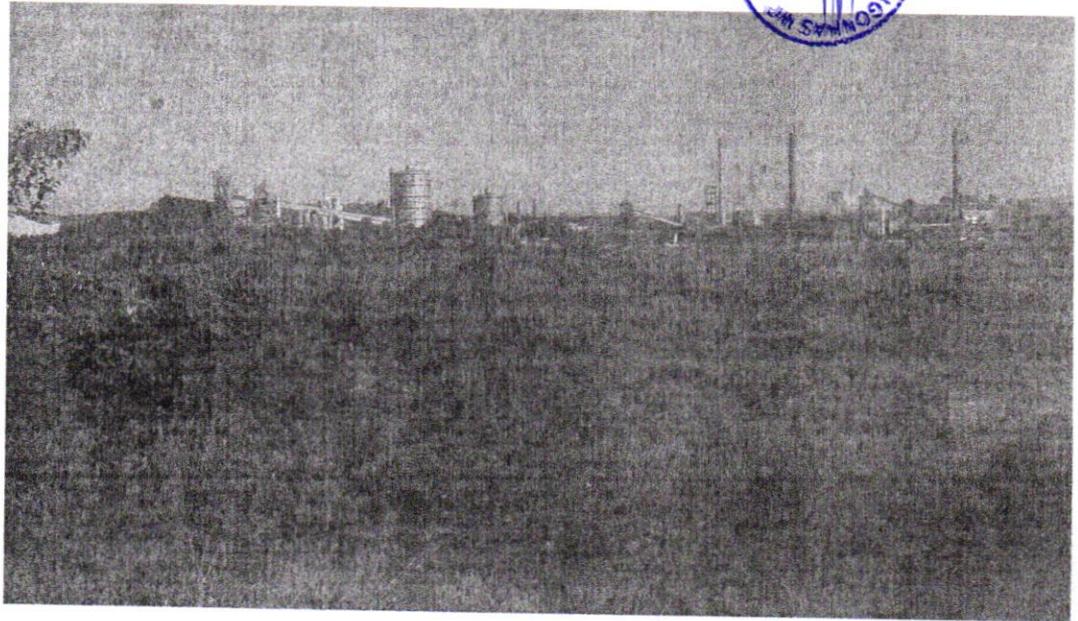


Foto 04 - Vista do Imóvel



Foto 05 - Vista do Imóvel

10

as,
a
ntos,
do
to
ente.



ARIA



ANEXO 4
ART / Anotação de Responsabilidade Técnica

de



CREA-MG
Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura
e Agronomia de Minas Gerais

Av. Álvares Cabral, 1600 - Stº Agostinho - Belo Horizonte/MG
30 170-001 - www.crea-mg.org.br - Tel.: 31.3299-8700
0800 28 30 273 (Ouvidoria) - 0800 31 27 32 (Atendimento)

ART NÚMERO
1 - 50604428

**ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA - ART
MATRIZ OBRA / SERVIÇO**

CONTRATADO			
Nome do profissional responsável pela Obra ou Serviço ELIO SALATIEL QUEIROGA		05 Registro no CREA MG-15038/D	07 CPF 175.932.046-34
Título(s) do Profissional ENGENHEIRO CIVIL SPECIALIZACAO EM SEGURANCA DO TRABALHO			
Endereço residencial do Profissional RUA BONFIM 390 BONFIM BELO HORIZONTE MG		10 CEP 31210-150	08 Telefone (31) 3422-6225
Nome da empresa contratada POST-ENGENHARIA, CONSULTORIA E SISTEMAS LTDA			
Registro no CREA 109	13 CNPJ 21.944.129/0001-28	14 Capital Social 10.000,00	15 Telefone (31) 3422-6649
Endereço para correspondência RUA BONFIM 390 BONFIM BELO HORIZONTE MG		17 CEP 31210-150	



CONTRATANTE	
Nome do contratante PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS	19 CPF ou CNPJ 16.752.446/0001-02
Endereço para correspondência RUA PRESIDENTE KUBITSCHEK 135 CENTRO CONGONHAS MG	21 CEP 36415-000

DADOS DA OBRA / SERVIÇO									
Nome do proprietário BERDAU ACOMINAS		23 CPF ou CNPJ 16.752.446/0001-02							
Endereço da obra ou serviço DISTRITO LOBO LEITE									
Município CONGONHAS-MG		26 CEP 36000-000							
Descrição Técnica									
01 Tipo 44	02 Geral Tipo	03 Geral Tipo	04 Geral Tipo	05 Geral Tipo	06 Geral Tipo	07 Geral Tipo	08 Geral Tipo	09 Geral Tipo	10 Geral Tipo
34 Ent. Classe 109	35 Quantificação 0221		36 Unidade 7.870.000,00	37 Valor da obra/serviço 14	38 Honorários 1,00	39 Tipo contrato 40.000,00		4	

Descrição complementar
ALOCAÇÃO DE TERRENO PARA FINS TRIBUTÁRIOS CONFORME CONTRATO PMC/108/2008

DECLARAÇÃO LEGAL	41 Responsabilizamos-nos pela veracidade das informações prestadas
<p>Rege-se pela Lei 6496/77 e, na falta de outro documento, produzirá todos os efeitos legais, como contrato entre as partes.</p> <p>PRETE</p> <p>Quando se trata de obra ou serviço, há a necessidade de solicitar baixa no CREA-MG. Cada ART baixada incorpora-se ao acervo técnico do profissional, do qual pode-se obter certidão mediante requerimento. O acervo técnico é documento de grande valia, devendo ser tratado como currículo, para participação de licitações e demais providências junto à previdência para efeito de aposentadoria.</p> <p>As informações constantes nesta ART são de exclusiva responsabilidade do profissional.</p>	<p><i>Benevalde</i> 25/08/08</p> <p>LOCAL E DATA</p> <p><i>[Assinatura]</i></p> <p>PROFISSIONAL</p> <p>CONTRATO PMC 108/2008</p> <p>CONTRATANTE</p>

COMPROVANTE DE PAGAMENTO		
Valor do pagamento	43 Valor da taxa de ART 30,00	Esta ART foi verificada eletronicamente pelo CREA-MG em 25/08/2008. Documento válido após a comprovação do pagamento. É de responsabilidade do profissional o envio da via do CREA-MG para fins de registro no acervo técnico.

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

VIA OBRA/SERVIÇO

Concede prazo para a Comissão nomeada pela
Portaria PMC/139, de 13 de março de 2008
encerrar os trabalhos.



O PREFEITO DE CONGONHAS, no uso das atribuições que lhe confere o art. 31, inciso II, alínea "i", da Lei Orgânica do Município e,

CONSIDERANDO as razões motivadoras do presente ato administrativo, a seguir alinhadas:

I - que o prazo de 45 (quarenta e cinco) dias concedido pela Portaria PM/233, de 13 de junho de 2008, não foi suficiente para a Comissão nomeada pela Portaria n.º PMC/139/08 concluir os trabalhos;

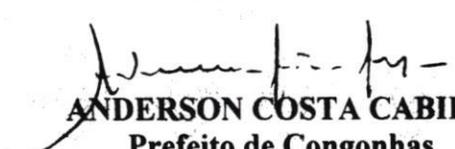
II - que somente agora ficou concluído o processo de ineligibilidade de licitação que permitirá a contratação de perícia para dar suporte à Comissão nomeada pela Portaria PMC/139/2008,

RESOLVE:

Art. 1º Conceder 45 (quarenta e cinco) dias, a partir desta data, para a comissão especial nomeada pela Portaria n.º PMC/139, de 31 de março de 2008, encarregada de avaliar o requerimento feito pela empresa Gerdau Açominas S/A concluir os trabalhos.

Art. 2º Esta portaria entra em vigor na data de sua publicação.

Congonhas, 6 de agosto de 2008.


ANDERSON COSTA CABIDO
Prefeito de Congonhas


Arnaldo da Silva Osório
Secretário Municipal de Governo



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS

Folha Nº _____

Anexo ao Processo Nº _____ / _____, de _____ / _____ / _____

A SE506

Tendo em vista que recentemente agenciou para concluir o processo de impenhobilidade de licitação que permitira a contratação de pericia para dor suposto a Comissão, requiro a edição de nova Portaria, com prazo de 45 (quarenta e cinco) dias para conclusão dos trabalhos.

Em 05/07/08.

Ademir Pereira de Oliveira
Procurador Geral

Do Sr. Ademir,

Solicitação atendida

conforme Portaria, n.º

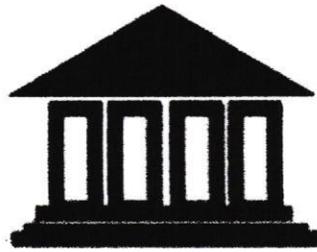
PMO/383/08

07/08/08

Francisco Antônio B. Pereira
PMO 2831



ST
HARIA



HOST ENGENHARIA

**Avaliações, consultoria,
perícias e planejamentos**

**Rua Juiz de Fora 284 sala 504
30180-060 - Belo Horizonte - MG**



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

**Prefeitura Municipal de Congonhas
Laudo HOST 3000/08/2008**

oes,
as,
entos,
ca do
lho
biente.



ST
MUNICIPAL DE CONGONHAS



ÍNDICE

ações,
cias,
mentos,
ança do
balho
ambiente.

[Handwritten signature]



IST
JHARIA

1 – Considerações Preliminares

- 1.1 – Identificação do Solicitante
- 1.2 – Finalidade
- 1.3 – Objetivo
- 1.4 – Pressuposto, Ressalva e Fatores Limitantes



2 – Descrição do Objeto

- 2.1 – Caracterização do Imóvel Avaliado
- 2.2 – Diagnóstico de Mercado e a Região do Imóvel.

3 – Metodologia

- 3.1 – Metodologia Aplicável
 - 3.1.2 – Planejamento da Pesquisa
 - 3.1.3 – Identificação das Variações de Modelo de Regressão
 - 3.1.4 – Especificações da Avaliação
 - 3.1.5 – Grãos de Fundamentação no Caso de Modelos Involutivos
 - 3.1.6 – Graus de Precisão no Caso de Utilização de Modelos de Regressão Linear

4 – Determinação do Valor

- 4.1 – Pesquisa de Mercado.

5 – Cálculos / Valor Final

6 – Conclusão

7- Anexos

- Anexo 1 – Tratamento de Dados
- Anexo 2 – Desenhos
- Anexo 3 – Fotos
- Anexo 4 – ART – Anotação de Responsabilidade Técnica



IST
JHARIA



1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

ções,
ias,
mentos,
nça do
alho
mbiente.



OST
NHARIA

1.1 – Identificação do Solicitante

- PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS.
Estabelecida à Praça Presidente Kubitscheck 135 - Centro.
Congonhas - MG



1.2 – Finalidade

- Determinação de Valor de Mercado atual de imóvel urbano – terreno, na cidade de Congonhas - MG, para fins tributários.

1.3 – Objetivo

- Este trabalho técnico trata da avaliação do imóvel urbano – terreno - localizado à **Zona Urbana de Lobo Leite**. Conforme Lei 2573 de 29 de dezembro de 2005. A área do terreno conforme desenho S/Nº da Gerdau Açominas é de 787,00 ha.

9



OST
ENGENHARIA

1.4 – Pressuposto, Ressalvas e Fatores Limitantes

1.4.1 - O presente trabalho está de acordo com o Código de Ética do Engenheiro Avaliador, Leis e Regulamentos do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do IBAPE/MG - Instituto Mineiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

1.4.2 - Esta empresa e seus engenheiros que participaram deste trabalho avaliatório não têm nenhum interesse, presente ou futuro, sobre os imóveis avaliados.



1.4.3 - Aceitamos como verdadeiros os documentos enviados e/ou consultados, bem como as informações prestadas por terceiros de boa fé e confiáveis.

1.4.4 - Por se tratar de matéria de caráter jurídico-legal, fora do contexto deste trabalho, foram dispensadas as investigações sobre títulos, invasões, hipotecas etc.

1.4.5 - O trabalho apresentado e seus resultados são válidos apenas para este laudo, não sendo permitida a sua utilização em conexão com qualquer outro trabalho.

1.4.6 - O imóvel foi vistoriado pelo engenheiro do departamento técnico da **HOST ENGENHARIA LTDA**, que assina este laudo.

1.4.7 - A utilização deste laudo para outras finalidades, bem como a cópia sem autorização dos seus autores é crime previsto no Código Penal.

1.4.8 - Para elaboração deste trabalho avaliatório foram atendidas as Leis Federais 5.194/66 e 6.404/76 bem como a resolução nº 218 do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CONFEA e o disposto na NBR 14.653/2004.

1.4.9 - A **HOST ENGENHARIA LTDA** guarda amplo e total sigilo de todas as informações colhidas e dos resultados do trabalho ora realizado.



OST
VHARIA



2 – DESCRIÇÃO DO OBJETO

ações,
cias,
mentos,
ança do
balho
ambiente.



2.1 – Caracterização do Imóvel Avaliado

Segundo desenho sem número da Gerdau Açominas (Anexo 2) o terreno possui as seguintes dimensões:

- Área total da Gerdau Açominas na zona urbana do município de Congonhas (lei 2573 de 29/12/2005)= 26.496.000m².
- Área da cerca da usina na zona urbana de Congonhas é de 787.000m².
- Foi objeto de terraplanagem para adequação das benfeitorias nele construídas.
- Não apresenta na área da usina sinais de erosão, abatimento, deslizamento e tampouco da existência de aquíferos aflorantes no seu interior.



2.2 – Diagnóstico de Mercado e a Região do Imóvel

- Dista aproximadamente 15 km do centro comercial de Congonhas.
É nula na região a oferta de terreno com área assemelhada ao avaliado.



OST
NHARIA



3 – METODOLOGIA

ações,
cias,
mentos,
ança do
balho
ambiente.



IST
VHARIA

3.1 – Metodologia Aplicável

O item 8.1 da Parte 2 da NBR 14653 manda observar o item 7.5 da NBR 14653 Parte 1 que diz:



“Item 7.5 da NBR 14653-1 da ABNT – Escolha da metodologia”

“A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível, preferir o método comparativo de dados de mercado definido em 8.2.1”.

Sendo praticamente nula a oferta de terrenos assemelhados ao avaliando, demonstrando a atipicidade do mercado de terrenos na região, e baseados no item 8.1.3 da NBR 14653-1 para identificação do valor do bem, de seus frutos e direitos adotaremos o método involutivo assim definido no item 8.2.2 da NBR 14653 -1:

8.2.2 - Método Involutivo conforme NBR 14.653 – Parte 1

Este método identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade sócio econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições de mercado mo qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

OST
NHARIA

3.1.2 – Planejamento da Pesquisa

Este planejamento visa obter uma amostra contendo dados de mercado com características similares, tanto quanto possível, ao imóvel avaliando.

A pesquisa deve ser randomizada, ou seja, cada elemento da população deve apresentar as mesmas chances de serem coletados, sob o risco de se tornar uma amostra viciada.

Deve ter um tamanho apropriado de acordo com o grau de fundamentação.

Os dados em oferta são indicações importantes do mercado; entretanto, por diversas vezes aparecem superestimados (pois os preços tendem a abaixar durante as negociações) o que pode ser confrontado com dados de transações efetuadas.

3.1.3 – Identificação das Variáveis do Modelo de Regressão

No modelo linear para representar o mercado, a variável dependente é expressa por uma combinação linear das variáveis independentes em escala original ou transformadas, e respectivas estimativas dos parâmetros populacionais, acrescida do erro aleatório devido ao comportamento humano tais como, habilidades diversas de negociação, desejos, caprichos, necessidades, compulsões, diferenças de poder aquisitivo, etc.

Trata-se de um processo indutivo, onde as diferenças entre os comparativos são retiradas a partir dos próprios elementos da amostra,

Com base em uma amostra extraída do mercado, os parâmetros são estimados por inferência estatística.



- *Variável dependente* – São definidas após uma caracterização do mercado imobiliário, considerando as formas de expressão dos preços: valor total, valor parcial, etc.
- *Variável independente* – Características físicas dos dados da amostra que se revelam importantes para se determinar a variável dependentes. Podem ser *dicotômicas* (assume apenas dois valores), *variáveis proxy* (variável utilizada para substituir outra de difícil mensuração e que se presume guardar relação de pertinência) ou *códigos alocados* (Ordenação numeral – notas ou pesos- para diferenciar as características qualitativas dos imóveis).

3.1.4 – Especificações da Avaliação

De acordo com a NBR 14.653 as especificações de uma avaliação serão determinadas por graus de fundamentação e/ou precisão.

As avaliações podem ser definidas como de Grau I, II ou III. O grau III é o que apresenta menor nível de subjetividade.

Estes graus não podem ser definidos “a priori”, pois dependem diretamente do mercado de inserção do imóvel avaliando e das informações que possam dele ser extraída.



3.1.5 - Graus de Fundamentação no Caso de Utilização de Modelos Involutivos

Tabela 9 – Graus de fundamentação no caso de utilização de modelos involutivos

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Nível de detalhamento do projeto hipotético	Ante projeto ou projeto básico	Estudo preliminar	Aproveitamento, ocupação e usos presumidos
2	Preço de venda das unidades do projeto hipotético	No mínimo grau II de fundamentação no método comparativo	Grau I de fundamentação no método comparativo	Estimativa
3	Estimativa dos custos de produção	Grau III de fundamentação no método de quantificação de custos	Grau II de fundamentação no método de quantificação de custos	Grau I de fundamentação no método de quantificação de custos
4	Prazos	Fundamentados com dados obtidos no mercado	Justificados	Arbitrados
5	Taxas	Fundamentados com dados obtidos no mercado	Justificados	Arbitrados
6	Modelo	Dinâmico com fluxo de caixa	Dinâmico com equações pré definidas	Estático
7	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta	Da conjuntura	Sintéticos da conjuntura
8	Cenários	Mínimo de 3	2	1
9	Análise de sensibilidade do modelo	Simulações com discussões do comportamento do modelo	Simulações com identificação das variáveis mais significativas	Sem simulação

Nota : Observa subseção 9.1

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

O atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos.



POSTO
VÁRZEA



O enquadramento global do laudo deverá considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à tabela abaixo.

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	22	13	9
Itens obrigatórios no grau correspondente	2, 6, 7 e 8, com os demais no grau II	2, 6, 7 e 8 no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

Numero mínimo de dados

REGRESSÃO LINEAR – FUNDAMENTAÇÃO			
Nº DE VARIÁVEIS INDEPENDENTES	GRAU		
	III	II	I
1	12	8	6
2	18	12	9
3	24	16	12
4	30	20	15
5	36	24	18
6	42	28	21

No presente trabalho avaliatório foi utilizado o Método Involutivo sendo também usado o Método Comparativo de dados de Mercado para determinação do valor do terreno estando enquadrado no grau de fundamentação I previsto na NBR 14653/2004.

3.1.6 – Graus de Precisão no Caso de Utilização de Modelos de Regressão Linear

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

J



OST
NHARIA



4 – DETERMINAÇÃO DO VALOR

ações,
cias,
mentos,
ança do
balho
ambiente.



4.1 – Coleta de dados

A busca de informações é fundamental para a avaliação de imóveis, principalmente para métodos baseados na comparação.

Compreende a etapa inicial, onde serão levantados dados relativos a imóveis com características semelhantes ao avaliando, cujos tratamentos seguintes fornecerão estrutura técnica ao Laudo de Avaliação.

Está relacionada na folha que se seguem as referências imobiliárias que mais se aproximam das características do imóvel periciado, pelo que foram utilizadas para se chegar a um valor o mais próximo possível da realidade local.

Essas referências são frutos de levantamentos realizados junto a proprietários e empresas administradoras que comercializam imóveis na região.

De acordo com os dados constantes do Anexo1, o valor do m² de terreno na região, calculado conforme a NBR 14653/04, está variando de R\$ 23,55 e R\$ 24,05 sendo que o lote padrão de 360,00m² tem valor de R\$ 8.640,00 (Oito mil, seiscentos e quarenta reais).

QUADRO DE OFERTAS

CLIENTE - Prefeitura Municipal de Congonhas - MG

AGOSTO DE 2008

OFERTA	ENDEREÇO	AREA	TESTADA	VALOR	VALOR/m ²	INFORMANTE
1	Rua Rafael dos Santos - Centro - Ouro Branco	480,00	12,00	R\$ 11.000,00	R\$ 22,22	IMOBILIARIA CENTRAL - 37411717
2	Rua Dr. Jadir - Centro - Ouro Branco	300,00	12,00	R\$ 20.000,00	R\$ 63,29	IMOBILIARIA CENTRAL - 37411717
3	Rua 4 - Primavera - Congonhas	360,00	13,00	R\$ 7.500,00	R\$ 23,44	Máxima Imóveis - 3731-1266
4	Av. Coletora - Rosa Eulália - Congonhas	320,00	13,00	R\$ 8.500,00	R\$ 21,25	Máxima Imóveis - 3731-1266
5	Rua Oscar Bahia da Fonseca - Primavera - Congonhas	450,00	15,00	R\$ 10.000,00	R\$ 22,22	Bahia Imóveis - 3731-3705
6	Rua Maria da Glória Ferreira - Rosa Eulália - Congonhas	450,00	13,00	R\$ 9.200,00	R\$ 20,44	Bahia Imóveis - 3731-3705
7	Rua Santina Teixeira de Jesus - Residencial - Congonhas	800,00	13,00	R\$ 17.500,00	R\$ 21,88	Máxima Imóveis - 3731-1266
8	Rua Francisco Pedro Resende - Primavera - Congonhas	375,00	13,00	R\$ 8.750,00	R\$ 23,33	Máxima Imóveis - 3731-1266
9	Rua Euvira Fernandes Araújo - Residencial - Congonhas	325,00	12,00	R\$ 7.500,00	R\$ 23,08	Máxima Imóveis - 3731-1266
10	Lobo Leite - Congonhas	600,00	20,00	R\$ 11.000,00	R\$ 18,33	Bahia Imóveis - 3731-3705
11	Lobo Leite - Congonhas	325,00	15,00	R\$ 7.000,00	R\$ 21,54	Bahia Imóveis - 3731-3705
12	Rua Raimundo Barbosa - Praia - Congonhas	200,00	10,00	R\$ 4.200,00	R\$ 21,00	Bahia Imóveis - 3731-3705
13	Rua São João - Praia - Congonhas	325,00	10,00	R\$ 6.800,00	R\$ 20,92	Bahia Imóveis - 3731-3705
14	Alto Maranhão - Congonhas	750,00	22,00	R\$ 13.000,00	R\$ 17,33	Imgel Imobiliadora - 3731-1643
15	Alto Maranhão - Congonhas	200,00	35,00	R\$ 4.200,00	R\$ 21,00	Imgel Imobiliadora - 3731-1643
16	Alto Maranhão - Congonhas	500,00	12,00	R\$ 11.000,00	R\$ 22,00	Imgel Imobiliadora - 3731-1643
17	Rua Resplendor - Rosário - Congonhas	300,00	12,00	R\$ 6.500,00	R\$ 21,67	Máxima Imóveis - 3731-1266
18	Rua Agnaldo Maciel - Rosário - Congonhas	450,00	15,00	R\$ 11.500,00	R\$ 25,56	Máxima Imóveis - 3731-1266
19	Rua Fernando Cabral - Santa Mônica - Congonhas	250,00	10,00	R\$ 6.000,00	R\$ 24,00	Imgel Imobiliadora - 3731-1643
20	Rua Sempre Viva - Residencial - Congonhas	270,00	12,00	R\$ 5.000,00	R\$ 18,52	Bahia Imóveis - 3731-3705
21	Rua Laranjeiras - Residencial - Congonhas	370,00	12,00	R\$ 7.500,00	R\$ 20,27	Imgel Imobiliadora - 3731-1643





SÃO
PAULO

5 - CÁLCULOS / VALOR FINAL



des.
is,
entos,
ca do
lho
biente.



ST
HARIA

5.1 – Cálculo/Valor Final

Para determinação do valor do terreno consideraremos:

- a) Área para circulação, áreas livres, etc. (Lei Federal 6766= 35%)

$$7.870.000\text{m}^2 \times 0,35 = 2.754.500\text{m}^2$$

- b) Área para loteamento

$$7.870.000\text{m}^2 - 2.754.500\text{m}^2 = 5.115.500\text{m}^2$$

- c) Custo de Urbanização corretagem, imposto e etc

$$\mathbf{Vu} = \text{R\$ } 5.115.500\text{m}^2 \times \text{R\$ } 8,20/\text{m}^2 = \text{R\$ } 41.947.10000$$

- d) Valor do lote padrão na região (360m²) de acordo com o constante no item 4.0

$$\text{R\$ } 8.640,00 \text{ ou } \text{R\$ } 24,00/\text{m}^2$$

- e) Quantidade de lotes para colocar a venda

$$5.115.500\text{m}^2 / 360\text{m}^2 = 14.210 \text{ lotes de } 360\text{m}^2$$

- f) Valor da gleba

$$\mathbf{X} = 14.210 \times \text{R\$ } 8.640,00 = \text{R\$ } 122.774.400,00$$

- g) Lucro

$$\mathbf{L} = 0,2 \times \text{R\$ } 122.774.400,00 = \text{R\$ } 24.554.880,00$$

- h) Valor obtido com a venda dos lotes

$$\mathbf{VL} = \mathbf{X} + \mathbf{Vu} + \mathbf{L}$$

$$\mathbf{VL} = \text{R\$ } 122.774.400,00 + \text{R\$ } 41.947.100,00 + \text{R\$ } 24.554.880,00 =$$

$$\mathbf{VL} = \text{R\$ } 189.276.380,00$$



Valor final para 7.870.000m² de terreno, base agosto 2008:

$$\mathbf{Vf} = \text{R\$ } 189.276.380,00 \text{ ou } \text{R\$ } 24,00/\text{m}^2$$

ATA DE REUNIÃO

Às quatorze horas do dia três de setembro de dois mil e oito, reuniram na sala da Procuradoria os membros da comissão especial nomeada pela Portaria número PMC/139 de 31/03/2008, com o objetivo de dar prosseguimento aos trabalhos de análise do presente processo.

Verificada a presença de todos os membros, deu-se início aos trabalhos com uma retrospectiva de todas as fases do presente Processo Administrativo, culminando com a apresentação do laudo pericial apresentado pela empresa Host Engenharia Ltda, contratada pelo Município com a finalidade declusiva dar suporte à Comissão.

O laudo contém 21 (vinte e uma) páginas e 04 (quatro) anexos, no total de 41 (quarenta e uma) páginas, incluindo-se os desenhos e as fotografias.

O imóvel avaliado tem área de 7.870.000m² e o método de avaliação da empresa esta justificado no item "3".

O laudo foi conclusivo quanto ao valor, no seu item 5.1, pág. 19, onde concluiu-se para o valor final do imóvel avaliado em R\$189.276.380,00, sendo o valor do m² (metro quadrado) R\$24,00 (vinte e quatro reais).

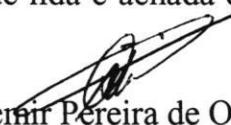
Colocado em discussão o laudo, a comissão, de forma unânime entendeu que o mesmo foi elaborado dentro de uma técnica e metodologia científica aplicadas para o caso e não tem reparos por parte da comissão.

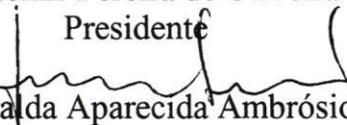
De fato a Comissão não tinha dúvidas que o valor constante da planta de valores estava acima do valor de mercado, considerando os imóveis próximos à área, mas não tínhamos condições de apurar o valor exato, dado o tamanho da área e a ausência de comparativos, para uma área com as características da área avaliada.

Entende também a comissão que o valor encontrado retrata uma época de valorização dos imóveis na cidade. Assim sendo, à época do fato gerador este valor poderia ser menor, nunca maior que o valor encontrado.

Como a comissão não necessitou de quesitos suplementares, por ser a perícia conclusiva, decidiu acatar o valor sugerido pela perícia e sugerir ao Sr. Prefeito o envio de Projeto de Lei à Câmara para adequação do valor da planta de valores a valores compatíveis com o valor de mercado, sugerindo o valor do m² encontrado pela perícia.

Nada mais havendo a tratar, encerrou-se a presente reunião e lavrou-se a presente ata, que depois de lida e achada de acordo vai por todos assinada.


Ademir Pereira de Oliveira
Presidente


Geralda Aparecida Ambrósio
Secretária


Vilma de Moura
Membro





PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS

Folha Nº _____

Anexo ao Processo Nº _____ / _____, de _____ / _____ / _____

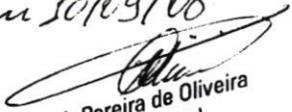
AO GAPRE.

Sr. Prefeito.

Encaminhamos a V. Exa. a conclusão dos trabalhos desempenhados pela Comissão nomeada pela Portaria no P.M.C/1.139, de 31/03/08.

Fica deixado de V. Exa.

Em 10/09/08


Ademir Pereira de Oliveira
Procurador Geral

A PROSUR,

HOMOLOGO A ATA DA FOLHA ANTERIOR E SOLICITO A EMISSÃO DO RESPECTIVO PROSATO DE LEI.

11/11/08


Anderson Costa Cabido
PREFEITO MUNICIPAL



Congonhas, 18 de dezembro de 2.008.

À
Comissão de Legislação, Justiça e Redação Final - CLJR



Ref.: Projeto de Lei 066/2008 – altera valor da Tabela de Preços de Terreno no anexo I, da Lei nº 2.582, de 30 de dezembro de 2005, modificada pela Lei 2.676, de 29 de dezembro de 2006, que estabelece a Planta de Valores Genéricos para efeito de cálculo do IPTU, e concede remissão parcial.

PARECER

Versa o projeto sobre alteração do valor de lote de terreno, sito no distrito)2, Setro 01, Quadra 001, passando o valor de R\$40,00 para R\$24,00.

Visa o projeto adequar o valor cobrado ao de mercado, tendo em vista, que a Lei 2.676, de 29 de dezembro de 2006, ficou valor acima de mercado para a cobrança de tributo.

A cobrança de IPTU é direito constitucional de competência municipal, sendo inquestionável que a fixação dos valores, compete ao Município, via legislação municipal.

Quando da fixação, ocorreu a cobrança maior que o valor de mercado, há um verdadeiro confisco, que o Judiciário repele via mandado de segurança.

No caso em tela, há um reconhecimento por parte do Município, com base em laudo técnico, que o valor de R\$40,00 é abusivo, o que justifica a redução constante do projeto.

Desta forma, a iniciativa não apresenta nenhum vício, porque a autoria é do Executivo, competente para tal.

Além disto, foi obedecida a LRF, ao prever na LOA, a redução contida na presente proposta.

O projeto está devidamente motivado, estando anexado parecer da Comissão Especial que concluiu pela redução e de laudo pericial.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "A. M. B. S.", located at the bottom right of the page.

O projeto é legal e constitucional.

Este é o nosso parecer, smj.



Adriano Melillo

PROCURADOR DO LEGISLATIVO

- Comissão de Legislação Justiça e Redação Final
- Comissão de Saúde e Assistência Social
- Comissão de Obras e Serviços Públicos
- Comissão de Educação, Cultura e Patrimônio Histórico
- Comissão de Direitos Humanos e Proteção ao Consumidor
- Comissão de Proteção ao Meio Ambiente
- Comissão de Tributação, Finanças e Orçamento





Câmara Municipal de Congonhas

Câmara Municipal de Congonhas, 23 de dezembro de 2008.



**Comissão de Legislação, Justiça e Redação Final,
Comissão de Tributação, Finanças e Orçamento.**

Ref.: Projeto de Lei nº 066/2008 – Altera valor da tabela de preços de terreno no anexo I, da Lei nº 2.582, de 30 de dezembro de 2005, modificada pela Lei nº 2.676, de 29 de dezembro de 2006, que estabelece a planta de valores genéricos para efeito de cálculo do IPTU, e concede remissão parcial.

RELATÓRIO



O projeto de lei visa alterar valor da tabela de preços de terreno no anexo I, da Lei nº 2.582, para efeito do IPTU, alterando dispositivos relacionados a este tributo.

A matéria está devidamente justificada, o Executivo é competente para apresentá-la, é competência do município fixar valor da planta de IPTU a ser cobrado em território.

A alteração do valor irá adequar ao que está sendo aplicado no mercado.

Conforme declaração da Secretaria Municipal de Finanças a alteração proposta não irá causar impacto negativo na receita do município.

O projeto é legal e constitucional.

Somos favoráveis à aprovação do projeto.

Relator

Relator concluiu.

//

//

CMC/mari

//

//

[Handwritten signatures and stamps]



Câmara Municipal de Congonhas

Câmara Municipal de Congonhas, 29 de dezembro de 2008.

Comissão de Legislação, Justiça e Redação Final.

REDAÇÃO FINAL

Ref.: Projeto de Lei nº 066/2008 – Altera valor da tabela de preços de terreno no anexo I, da Lei nº 2.582, de 30 de dezembro de 2005, modificada pela Lei nº 2.676, de 29 de dezembro de 2006, que estabelece a planta de valores genéricos para efeito de cálculo do IPTU, e concede remissão parcial.

RELATÓRIO

O projeto de Lei nº 066/2008 de autoria do Executivo, após ter sido aprovado conclusivamente em Plenário, retorna a esta Comissão para elaboração da redação final.

Após análise do projeto verificamos que seu texto está de acordo com as técnicas gramaticais e legislativas conforme determina o Regimento Interno desta Casa.

Este é o nosso relatório.


Relator



Relatores conclusões:

1 1

1 1

1 1

1 1





CMC/hmfs



Câmara Municipal de Congonhas

PROPOSIÇÃO DE LEI Nº 060/2008

Altera valor da Tabela de Preços de terreno no anexo I, da Lei 2.582, de 30 de dezembro de 2005, modificada pela Lei 2.676, de 20 de dezembro de 2006, que estabelece a Planta de Valores Genéricos para efeito de cálculo do IPTU e concede remissão parcial.

A Câmara Municipal de Congonhas, Estado de Minas Gerais, decreta e eu, Prefeito, sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Art. 1.º - Fica alterado o valor da Tabela de Preços de Terreno do Distrito 02, Setor 01, Quadra 001, do ANEXO I da Lei nº 2.582/05, modificada pela Lei 2.676/06, passando a constar o seguinte:

Distrito	Setor	Quadra	Lote	Valor do m2 de terreno (em R\$)
02	01	001	Todos	24,00

Art. 2º Fica o Poder Executivo autorizado a conceder remissão no percentual de 40% (quarenta por cento) sobre os créditos tributários do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU alusivos aos exercícios de 2007 e 2008, incidentes sobre os imóveis constantes da área descrita no artigo anterior.

Art. 3º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Congonhas, 29 de dezembro de 2008.


JOÃO LOURENÇO GONÇALVES
Presidente da Mesa Diretora





PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS
CIDADE DOS PROFETAS

LEI N.º 2.831, DE 30 DE DEZEMBRO DE 2008.

Altera valor da Tabela de Preços de terreno no anexo I, da Lei n.º 2.582, de 30 de dezembro de 2005, modificada pela Lei 2.676, de 29 de dezembro de 2006, que Estabelece a Planta de Valores Genéricos para efeito de cálculo do IPTU, e concede remissão parcial.

A Câmara Municipal de Congonhas, Estado de Minas Gerais, aprovou e eu, Prefeito, sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º Fica alterado o valor da Tabela de Preços de Terreno do Distrito 02, Setor 01, Quadra 001, do ANEXO I da Lei n.º 2.582/05, modificada pela Lei 2.676/06, passando a constar o seguinte:

Distrito	Setor	Quadra	Lote	Valor do m ² de terreno (em R\$)
02	01	001	MDCYCI Fodos	24,00

Art. 2º Fica o Poder Executivo autorizado a conceder remissão no percentual de 40% (quarenta por cento) sobre os créditos tributários do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU alusivos aos exercícios de 2007 e 2008, incidentes sobre os imóveis constantes da área descrita no artigo anterior.

Art. 3º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Congonhas, 30 de dezembro de 2008.

Anderson Costa Cabido
ANDERSON COSTA CABIDO
Prefeito de Congonhas



Câmara Municipal de Congonhas
Nº Protocolo (008)
Recebido em 06 de 01 de 2009
Horário 14:14
[Assinatura]
Assinatura do Responsável



CÂMARA MUNICIPAL DE CONGONHAS - MG

Secretaria, 07 janeiro, 2009.

Refere-se ao projeto de lei n.º
066/2008.

Arquive-se.

J. Mendes

