



## PREFEITURA DE ARAGUARI GABINETE DO PREFEITO



PROJETO DE LEI Nº 048/...../19.

“Autoriza a doação de terreno a Empresa Gabriela Goreti de Souza Rodrigues Terraplanagem – ME, dando outras providências.”

A Câmara Municipal de Araguari, Estado de Minas Gerais, aprova e eu, Prefeito, sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Fica o Município de Araguari autorizado a doar a Empresa Gabriela Goreti de Souza Rodrigues Terraplanagem – ME, o terreno situado no perímetro urbano deste Município, parte da antiga Fazenda dos Verdes, designado por Lote 03, desmembrado do Lote 1C-A, de forma irregular, com a área de 15.049,88 m<sup>2</sup>, medindo 135,04 m de frente para a Rua João Rodrigues da Cunha, 15,53 m pelo fundo onde confronta com o Lote 1C-B, 206,89 m pela lateral direita, onde confronta com o Lote 1C-B, pela lateral esquerda em 3 segmentos em reta, medindo respectivamente 100,10 m, 55,56 m e 100,37 m, na confrontação com o Lote 02, registrado sob a matrícula nº 68.055, de 8 de dezembro de 2016 do Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. O imóvel é avaliado em R\$399.423,81 (trezentos e noventa e nove mil, quatrocentos e vinte e três reais e oitenta e um centavos), conforme laudo de avaliação que forma anexo a esta Lei.

Art. 2º O terreno é destinado a receber edificações e a instalação do parque industrial da donatária, destinado a serviços de terraplanagem, pavimentação e usinagem de asfalto e concreto rígido.

§ 1º O domínio do terreno retrocederá ao patrimônio público municipal, independentemente de qualquer indenização à donatária, caso esta:

I - deixe de implantar e concluir as edificações para a instalação das obras de construção do seu parque industrial, no prazo de até 2 (dois) anos a contar da data de vigência da presente Lei;

II – deixe de fazer as obras de infraestrutura completa, ou seja, rede de água, rede de esgoto, asfalto e iluminação na via de acesso ao terreno objeto de doação, no prazo máximo de 2 (dois) anos, contado a partir da vigência desta Lei;

III – deixe de fazer no prazo de até 6 (seis) meses a contar da vigência desta Lei, a limpeza do terreno, compreendo a retirada do local de aproximadamente 240 (duzentos e quarenta) toneladas de resíduos sólidos classe IIA, com o transporte e destinação final adequada do material;

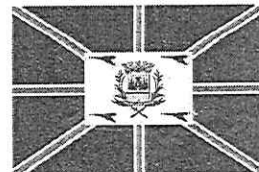
IV - a qualquer tempo, cesse as atividades da empresa, abandone o imóvel ou lhe dê destinação diversa da que motivou a doação.

§ 2º Caso a donatária não cumpra os prazos previstos nos incisos I, II e III, ou ocorra qualquer das hipóteses previstas no inciso IV, todos do parágrafo anterior, a doação de que trata esta Lei fica sem efeito, e o terreno se reverterá automaticamente ao domínio público do Município de Araguari, independente de qualquer ato de manifestação de vontade por parte da beneficiária da doação.

§ 3º A reversão automática de que trata o parágrafo anterior se dará mediante ato unilateral praticado pela Administração Pública Municipal de Araguari, e será



**PREFEITURA DE ARAGUARI  
GABINETE DO PREFEITO**



efetivada por meio de averbação de termo administrativo à margem da matrícula do imóvel no cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araguari.


Art. 3º A doação de que trata esta Lei, visando o resultado de relevante interesse público, poderá ser celebrada mediante negócio direto entre a Fazenda Municipal e a donatária, independentemente de licitação pública, nos termos do art. 17, § 4º, da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993 c/c o art. 21, inciso I, alínea "a" da Lei Complementar nº 038, de 21 de setembro de 2006.

Parágrafo único. A donatária deverá adotar medidas compensatórias em razão da doação do bem público de que é beneficiária, a serem definidas em conjunto com a Administração Pública Municipal, no percentual de 20% (vinte por cento) do valor de avaliação das obras de infraestrutura completa elencadas no inciso II, do § 1º, do art. 2º, desta Lei.

Art. 4º Revogadas as disposições em contrário, a presente Lei entra em vigor na data da sua publicação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI, Estado de Minas Gerais, em  
25 de março de 2019.

Marcos Coelho de Carvalho  
Prefeito

  
Thereza Christina Griep  
Secretária de Administração

  
Juberson dos Santos Melo  
Secretário de Desenvolvimento Econômico e Turismo



PREFEITURA DE ARAGUARI  
GABINETE DO PREFEITO



**JUSTIFICATIVA:**

**Excelentíssimo Senhor Presidente e Senhores Vereadores!**

Estamos enviando a essa Casa Legislativa o incluso Projeto de Lei que “Autoriza a doação de terreno a Empresa Gabriela Goreti de Souza Rodrigues Terraplanagem – ME, dando outras providências.”


O terreno foi avaliado por R\$399.423,81 (trezentos e noventa e nove mil, quatrocentos e vinte e três reais e oitenta e um centavos), nos termos do Laudo de Avaliação que integra o Projeto de Lei, em cumprimento ao disposto no *caput* do art. 21 da Lei Complementar nº 038, de 21 de setembro de 2006, que trata do regime jurídico dos bens públicos municipais.

A doação de que trata este Projeto de Lei, está revestida de relevante interesse público, haja vista, que a empresa investirá na construção do seu parque industrial destinado a serviços de terraplanagem, pavimentação e usinagem de asfalto e concreto rígido.

A donatária estima criar 40 (quarenta) empregos diretos e investir R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais) na obra, gerando um faturamento mensal de R\$ 100.000,00 (cem mil reais).

Destarte, diante da importância dos objetivos consubstanciados neste Projeto de Lei, solicitamos às Vossas Excelências que seja ele acolhido em todos os seus termos, para a sua pronta aprovação, e que seja adotado em seus tramites o regime de urgência, com dispensa dos interstícios regimentais.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI, Estado de Minas Gerais em 25 de março de 2019.

  
Marcos Coelho de Carvalho  
Prefeito



Exmo. Sr.  
 Marcos Coelho de Carvalho  
 Prefeito Municipal  
 Nesta

Senhor Prefeito,

Com propósito de somar esforços que visam ampliar e consolidar o nosso parque empresarial e, desejando ser parceira na consecução dessa importante tarefa, solicitamos a V. Ex<sup>a</sup>. a doação de uma área de 15.000 m<sup>2</sup> do Parque dos Verdes (ou outra área) para que possamos instalar a nossa unidade industrial.

A característica básica do nosso projeto empresarial são as seguintes:

01- Razão Social: GABRIELA GORETI DE SOUZA RODRIGUES  
 TERRAPLANAGEM – ME.

02- Atividade da Empresa: Terraplanagem, Pavimentação e Usinagem de Asfalto e concreto.

03- Situação: Empresa em Constituição.....( )  
 Empresa Paralisada.....( )  
 Empresa em Atividade.....( X )  
 Empresa em Expansão.....( )

04-Capital Estimado a ser Investido: R\$700.000,00

05- Estimativa de Fatura Mensal: R\$200.000,00

06- Número de Empregos a Oferecer: 30 empregos

07- Área a ser Edificada: 900 m<sup>2</sup>

08- Área da Usina de Asfalto: 850 m<sup>2</sup>

09- Área da Usina de Concreto: 850 m<sup>2</sup>

10- Área para Usina de Bloco de Concreto: 850m<sup>2</sup>

11- Área para Laboratório: 250 m<sup>2</sup>

12- Área para Circulação: 1.900 m<sup>2</sup>

13- Área do Barracão para armazenagem dos Insumos: 2100 m<sup>2</sup>

14- Área para Armazenagem Livre: 1000 m<sup>2</sup>

15- Área destinada a Expansão: 2500 m<sup>2</sup>

16- Área para estacionamento Equipamentos: 3800 m<sup>2</sup>

Comprometemo-nos a observar os prazos contratuais, apresentando os projetos no máximo em 60 dias; dar início às obras com 90 dias e entrar em operação, no máximo com 150 dias após aprovação.



Estamos cientes de que o não cumprimento dos prazos estabelecidos acarretará rescisão automática do benefício, e a área doada retornará ao patrimônio público.

Esperamos sermos agraciados com vosso parecer, queira aceitar os nossos protestos de alta estima e consideração.

Respeitosamente,

Gabriela Goreti de Souza Rodrigues

**Informações Básicas para Enquadramento**  
(Referentes ao Projeto que se Pretende Implantar no Terreno)

1 A Empresa GABRIELA GORETI DE SOUZA RODRIGUES TERRAPLANAGEM-ME

1.1 Razão Social: GABRIELA GORETI DE SOUZA RODRIGUES TERRAPLANAGEM-ME

1.2 Endereço para Correspondência:

Rua/Av.: Olegário Maciel,  
Nº: 52

Complemento: Bairro: Centro

Cx. Postal: Telex: Telefax:

Telefone (s): (34) 3242-2463 – (34) 99981-9002 - (34) 99936-9007

E-mail: gabriel.reissouza@hotmail.com,

Cidade: Araguari Estado: Minas Gerais CEP: 38.440-218

1.3 Constituição:

1.3.1 Situação atual: Empresa em Constituição.....( X )  
Empresa Paralisada.....( )  
Empresa em atividade.....( )

Situação Pretendida: Empresa em expansão.....( X )  
Empresa em realocização.....( )

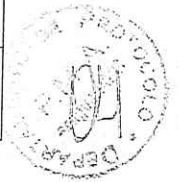
1.3.2 C.G.C.M.F. nº: 27.069.261/0001-14

1.3.3 Inscrição Estadual nº: 002910491.00-87

1.3.4 Capital Social Atual:

1.4 Diretoria:

X	NOME	CARGO	PROFISSÃO
X	Gabriela Goreti de Souza Rodrigues	Diretora	Empresário

(Assinalar com X os nomes dos Diretores ou Sócios-gerentes que assinarão o contrato de compra e venda de terreno com a CDI - MG)

## 2 Documentações

Anexar cópia do Ato Constitutivo da Empresa e última alteração, devidamente registradas na repartição competente, CNPJ e Inscrição Estadual.

## 3 O Projeto

### 3.1 Utilização do Terreno

Execução de Obras de Terraplanagem, Pavimentação, infraestrutura e Drenagem. Usinagem de CBUQ (Concreto Betuminoso a Usinado a Quente) e Concreto Rígido. Execução de Construções Civil de Casas e Edifícios.

(Atividades a serem desenvolvidas na área e que constam no contrato)

#### 3.1.1 Processo de Produção

*Recebimentos de Materiais como Brita, Areia, CAP, Óleo Térmico e BPF para Usinagem do Asfalto. Usinagem do Concreto Rígido recebimento de Areia, Cimento Brita e Aditivos, Execução dos Serviços de Terraplanagem são necessários abertura do trecho tratamento do solo, execução do Pavimento no caso aplicação, execução de meio Fio, execução das obras de arte.*

(Relacionar as Principais Etapas do Processo de Produção, Enumerar os passos necessários para se chegar ao produto final)

#### 3.1.2 Controle Ambiental

Sistema para controle de ruídos  
 Controle de emissões atmosféricas  
 Destinatário adequado de resíduos

*Assinatura*

(Indicar as principais medidas que serão adotadas para o controle ambiental)

### 3.2 Características e Utilização do Terreno

Área edificada (barracão/ escritório) 900m<sup>2</sup>  
Estacionamento para clientes 300m<sup>2</sup>  
Área da circulação para veículos grandes dentro da empresa (estacionamento de caminhões, Maquinas e estacionamento para funcionários incluso nesta área) 3.800 m<sup>2</sup>  
Área ao ar livre (jardins, e árvores) 200m<sup>2</sup>  
Área em expansão (possível aumento da área edificada) 2500m<sup>2</sup>

(Indicar as características especiais exigidas pelo projeto em relação ao terreno quanto a localização, dimensões, topografia, etc.)

#### 3.2.1 Previsão de utilização do terreno

Área edificada total 900m<sup>2</sup>

Área p/ circulação, estabelecimento  
Interno para uso da empresa 1.900m<sup>2</sup>

Área dentro do terreno para  
Estacionamento de Equipamentos 3800 m<sup>2</sup>

Área para armazenagem ao ar Livre 1000m<sup>2</sup>

Área para Construção da Usina de Asfalto 850m<sup>2</sup>

Área para Construção da Usina de Concreto 850 m<sup>2</sup>

Área do Barracão para armazenagem dos Insumos: 2100 m<sup>2</sup>

Área para Bloco de Concreto 850m<sup>2</sup>

Área destinada a expansão do  
Projeto 2.500 m<sup>2</sup>

ÁREA TOTAL DO PROJETO \_\_\_\_\_ 15.000 m<sup>2</sup>

#### 3.3 Investimento Previsto para Implantação e Operação do Projeto:

R\$700.000,00

#### 3.4 Insumos



*[Handwritten signature]*



Matéria Prima ou Mercadoria	UF de Origem
Cascalho	Araguari- MG
Brita	Araguari-MG
Cimento	Uberlândia-MG
CAP	Belo Horizonte-MG
Areia	Araguari- MG

(Relacionar as principais matérias-primas ou mercadorias a serem adquiridas e a sua origem)



3.4.1 Energia Elétrica..... 500 KVA  
(Potência estimada)

3.4.2 Água..... 400m<sup>3</sup>/dia  
(Consumo m<sup>3</sup>/dia)

3.4.3 N° de Horas Trabalhadas por dia: 8 horas

3.4.4 Telefone

N° de Terminais: (34) 99981-9002  
(Aquisição sob responsabilidade do usuário)

3.5 Mão-de-obra (Previsão na fase de operação e a plena capacidade)

Qualificada.....	26	empregados
Semi-qualificada.....	10	empregados
Não qualificado.....	04	empregados
TOTAL.....	30	empregados

3.6 Produtos

Vendas de Massa asfáltica, concreto usinado e locação de Equipamentos. E ainda executamos obras de terraplenagem e pavimentação de pequeno e grande porte.

(Relacionar os principais produtos ou serviços a serem comercializados pela Empresa)

3.7 Faturamento (Previsão média mensal)

De Produto.....R\$100.000,00



De Serviço.....R\$100.00,00  
TOTAL.....R\$200.000,00



3.8 Impostos (*Previsão média mensal de recolhimento*)

ICMS.....R\$39.600,00  
Imposto Sobre Serviços (ISS) .....R\$6.600

Data do preenchimento: 10/02/2017

Informante: Gabriela de Souza Rodrigues Cargo: Diretora

Assinatura: Gabriela de Souza Rodrigues

Data do preenchimento: 08/02/2017

Contador: Daniel Moura

Assinatura: Daniel Moura



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
COMARCA DE ARAGUARI  
Estado de Minas Gerais

**CARTÓRIO REGISTRO DE IMÓVEIS**

LUIZ ALBERTO DE FÁTIMA RODRIGUES  
Oficial  
Jairina Maria Peixoto Abranches  
Substituta

José Manoel Resende Siqueira Martins Soares  
Esc. Substituto

Adriane Divina Rodvalho  
Esc. Substituto

RUA MARCIANO SANTOS, Nº 64 - TELEFONE (51) 3241-1700 (31) 3242-5666  
e-mail: cartarioguaru@uol.com.br



**CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR**

**CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DE ARAGUARI (MG)**

Livro 2 - "REGISTRO GERAL"

MATRÍCULA  
68.055

DATA  
08/12/2016

FICHA  
01

**IMÓVEL:** Um terreno, situado no perímetro urbano deste município, parte da antiga Fazenda dos Verdes, designado por Lote 03, desmembrado do lote "1C-A", de forma irregular, com área de 15.049,88m<sup>2</sup>, medindo 135,04 metros de frente para a Rua João Rodrigues da Cunha, 15,53 metros pelo fundo onde confronta com o lote 1C-B, 206,89 metros pela lateral direita, onde confronta com o lote 1C-B; e pela lateral esquerda em 03 segmentos em reta, medindo respectivamente 100,10 metros, 55,56 metros e 100,57 metros, na confrontação com o lote 02. Acha-se cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 76.447.

**PROPRIETÁRIO:** MUNICÍPIO DE ARAGUARI, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ/MF sob nº 16.829.640/0001-49, com sede nesta cidade de Araguari, na Praça Gaioso Neves, nº 129.

**REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 65.470.

O OFICIAL, \_\_\_\_\_

**CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS  
ARAGUARI - MINAS GERAIS  
CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR**

Certifico e dou fé que a presente COPIA é reprodução autêntica da matrícula a que se refere extraída nos termos do Artigo 195 1º da Lei de 31/12/1973

EMOCS: 17,05 / T.F.J.: 6,02 / TOTAL: 23,07  
Araguari-MG de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

Oficial do Registro de Imóveis

PODER JUDICIÁRIO - TJMG  
CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA  
Ofício de Registro de Imóveis de Araguari - MG  
CERTIDÃO



Selo Eletrônico Nº 91R50726  
Cód. Reg. 2864419277064765

Quantidade de Años Fracionados 1 Pedido nº 45749  
Emo. R\$ 18,05 T.F.J. R\$ 6,02 Rec: R\$ 0,98 Total: R\$ 23,07  
Consulte a situação desta Selo no site: <https://selos.tjmg.jus.br>  
Araguari-MG 08 de abril de 2017





Prefeitura Municipal de  
**ARAGUARI**

Departamento de Licitações e Contratos - PMA



### LAUDO TÉCNICO

**Endereço do imóvel:** Um terreno, com frente para a Rua João Rodrigues da Cunha, designado por lote 3, desmembrado do lote 1C-A, de formato irregular, cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº76.447, situado dentro do perímetro urbano deste município, com matrícula 68.055, ficha 01, do Livro 2 – Registro Geral, conforme certidão emitida no Cartório de Registro de Imóveis de Araguari.

**Bairro:** Parque dos Verdes

**Município:** Araguari - MG

**Proprietário:** Município de Araguari-MG.

**Data Início:** 20/02/2019.

**RRT:** Nº 0000007639825, em anexo.

#### **Finalidade**

Estritamente para uso de Registro de Imóvel.

#### **Objetivo**

Valor monetário do terreno, excluindo-se desta avaliação qualquer edificação existente.

#### **Metodologia de Avaliação**

O presente laudo será elaborado através do método comparativo direto de dados de mercado, conforme Resolução ABNT NBR 14653, utilizando-se da análise de critérios objetivos, como dimensões, padrão construtivo, depreciação, localização e pesquisa por amostragem representativa de dados de mercado de imóveis com características semelhantes ao imóvel.

#### **Tipo, Uso e Agrupamento do Imóvel**

O imóvel objeto deste laudo é do tipo TERRENO, de uso COMERCIAL/SERVIÇOS, situado em loteamento URBANO.

#### **Estado de conservação do Imóvel - Não Aplicável**

Novo

Excelente

Bom

Regular

Mau

#### **Idade aproximada do imóvel**

Anos	Meses
------	-------

Indisponível – Estado geral do imóvel verificado em vistoria no local.

*Fabrizio C.M. Gandour*  
Fabrizio C.M. Gandour  
Arquiteto e Urbanista  
CAU A-141413-5

Rua Virgílio de Melo Franco, 550, Centro, CEP.38.440-016

www.araguari.mg.gov.br

licitacao@araguari.mg.gov.br

Fone/Fax: (34) 3690-3177 / 3690-3280



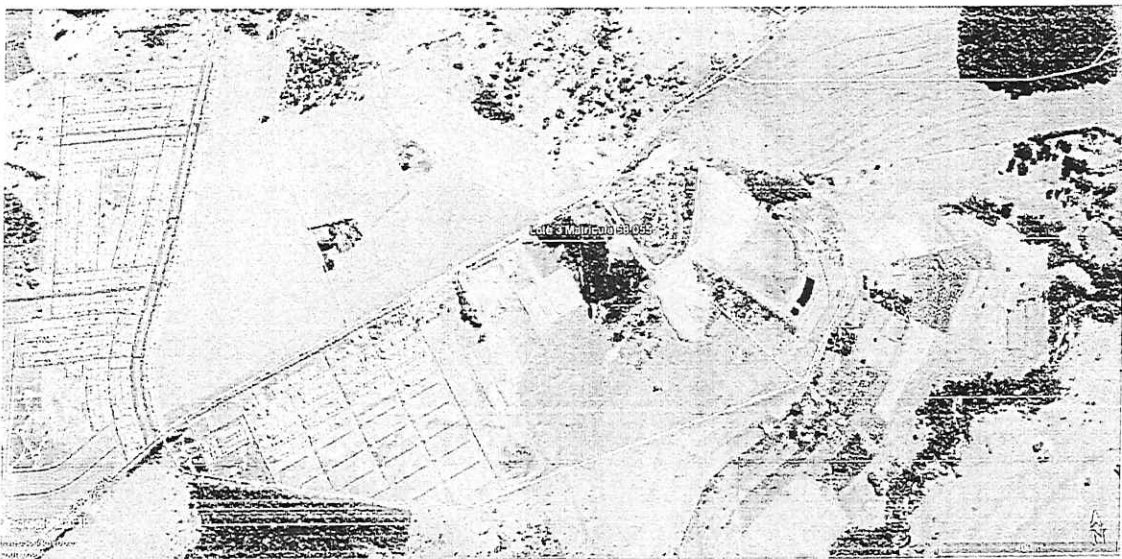
### Características do Imóvel

Terreno localizado no perímetro urbano do Município de Araguari, parte da antiga Fazenda dos Verdes, designado por lote 03, desmembrado do lote 1C-A, de formato irregular, com área de 15.049,88m<sup>2</sup>, medindo 135,04 metros de frente para a Rua João Rodrigues da Cunha, 15,53 metros de fundo onde confronta com o lote 1C-B, 206,89 metros pela lateral direita, onde confronta com o lote 1C-B; e pela lateral esquerda em 03 segmentos de reta, medindo respectivamente 100,10 metros, 55,56 metros e 100,37 metros, na confrontação com o lote 02.

Coordenadas:

Latitude: 18°37'14.83"S

Longitude: 48° 9'25.44"O



  
Fabricio C. M. Gandour  
Arquiteto e Urbanista  
CAUA-141413-5



Prefeitura Municipal de

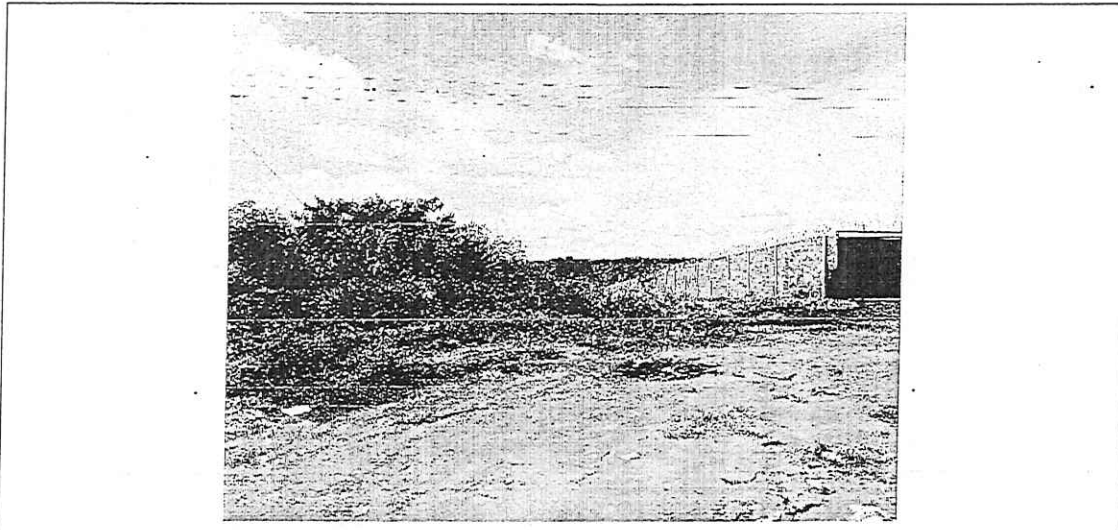
**ARAGUARI**

Departamento de Licitações e Contratos - PMA

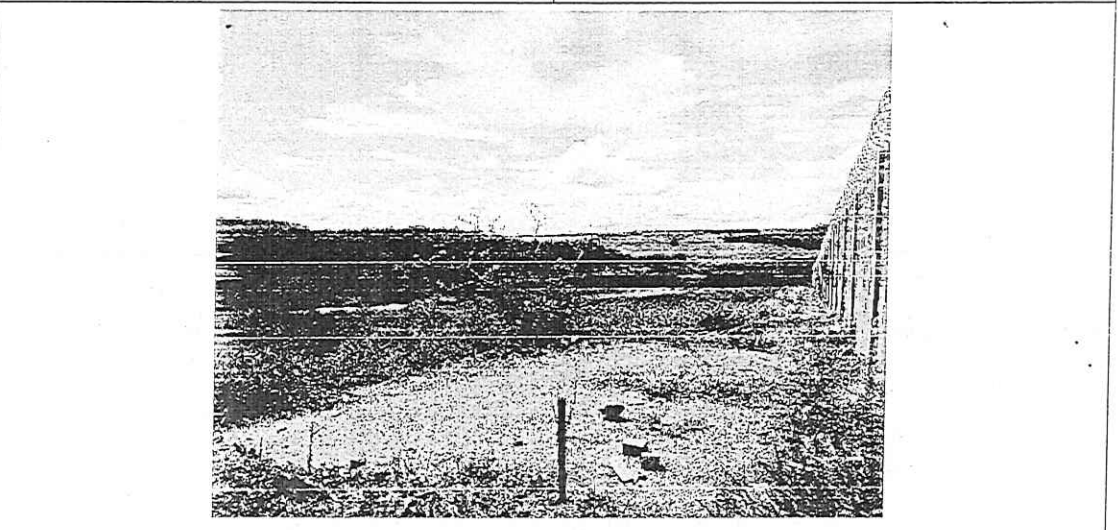


VISTORIA

**IMPLANTAÇÃO:** Terreno implantado em loteamento urbano, não apresenta infraestrutura de drenagem, meio fio ou ruas com pavimentação asfáltica. Apresenta divisas parcialmente demarcadas.



<p>Data Imagem: 20/02/2019 Autor: Fabricio Cesar Modesto Gandour Arquiteto e Urbanista Clima: Ensolarado</p>	<p>Descrição: Vista terreno com presença de vegetação de grande porte e divisas com o lote 02 muradas.</p>
--	--



<p>Data Imagem: 20/02/2019 Autor: Fabricio Cesar Modesto Gandour Arquiteto e Urbanista Clima: Ensolarado</p>	<p>Descrição: Vista do terreno na divisa com o lote 02, apresenta piso em terra compactada e vegetação.</p>
--	---

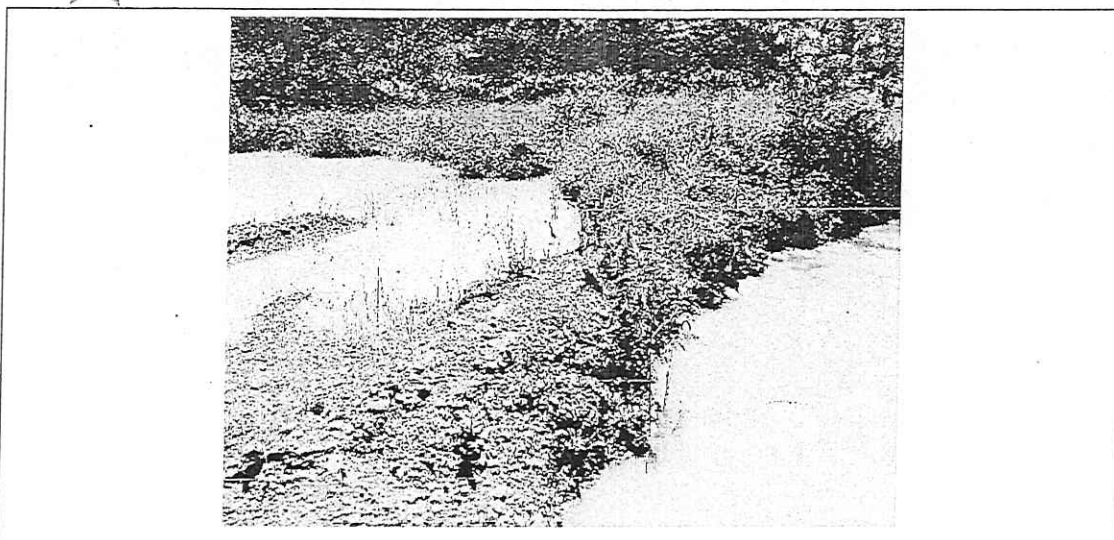
*Fabricio C.M. Gandour*  
Arquiteto e Urbanista  
CAU A-141413-5





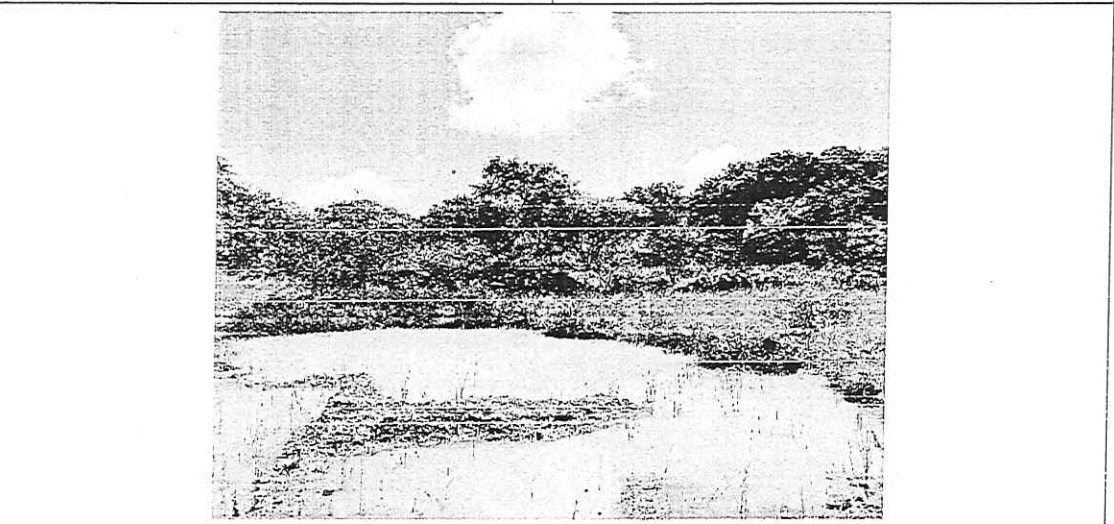
Prefeitura Municipal de  
**ARAGUARI**

Departamento de Licitações e Contratos - PMA



Data Imagem: 20/02/2019  
Autor: Fabricio Cesar Modesto Gandour  
Arquiteto e Urbanista  
Clima: Ensolarado

Descrição: Vista interior do terreno, apresenta bolsões de acumulo de águas pluviais e vegetação rasteria.



Data Imagem: 20/02/2019  
Autor: Fabricio Cesar Modesto Gandour  
Arquiteto e Urbanista  
Clima: Ensolarado

Descrição: Vista interior do terreno, apresenta acumulo de sujidades, provenientes de descarte de pneus em toda extensão da porção norte e leste do terreno.

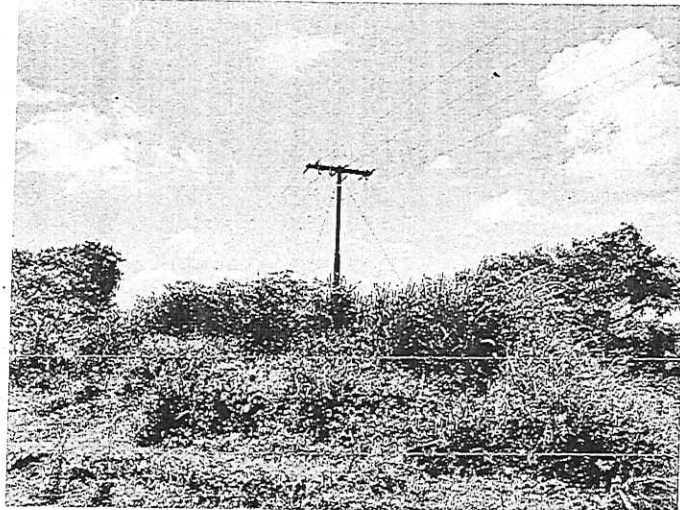
*Fabricio C.M. Gandour*  
Fabricio C.M. Gandour  
Arquiteto e Urbanista  
CAU A-141413-5

Rua Virgílio de Melo Franco, 550, Centro, CEP 38.440-016  
www.araguari.mg.gov.br  
licitacao@araguari.mg.gov.br  
Fone/Fax: (34) 3690-3177 / 3690-3280



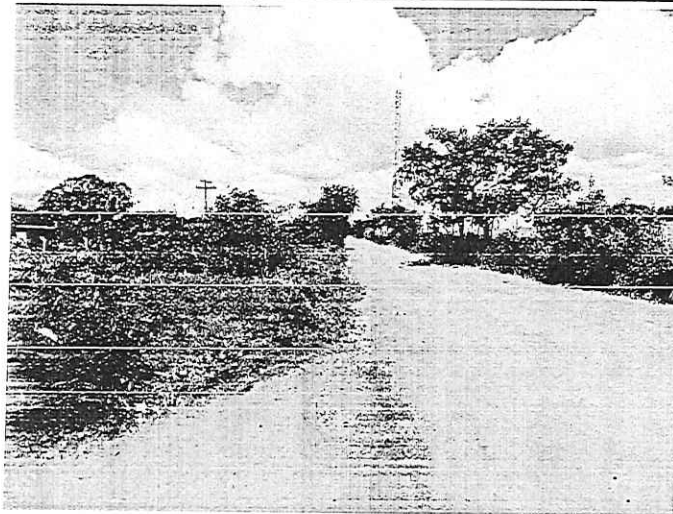
Prefeitura Municipal de  
**ARAGUARI**

Departamento de Licitações e Contratos - PMA



Data Imagem: 20/02/2019  
Autor: Fabricio Cesar Modesto Gandour  
Arquiteto e Urbanista  
Clima: Ensolarado

Descrição: Vista do terreno frente para a Rua João Rodrigues da Cunha, presença postes de transmissão de rede elétrica.



Data Imagem: 20/02/2019  
Autor: Fabricio Cesar Modesto Gandour  
Arquiteto e Urbanista  
Clima: Ensolarado

Descrição: Vista da Rua João Rodrigues da Cunha, não apresenta infraestrutura de asfalto, meio-fio, calçadas e drenagem pluvial.

*Fabricio C. M. Gandour*  
Fabricio C. M. Gandour  
Arquiteto e Urbanista  
CAUA-141413-5

Rua Virgílio de Melo Franco, 550, Centro, CEP 38.440-016  
[www.araguari.mg.gov.br](http://www.araguari.mg.gov.br)  
[licitacao@araguari.mg.gov.br](mailto:licitacao@araguari.mg.gov.br)  
Fone/Fax: (34) 3690-3177 / 3690-3280





Prefeitura Municipal de  
**ARAGUARI**

Departamento de Licitações e Contratos - PMA



## AVALIAÇÃO

### Imóvel avaliando

Terreno no perímetro urbano, lote 1C-A - Araguari - MG.

Área: 15.049,88m<sup>2</sup>

Área de Pesquisa: Araguari - MG.

Google Maps



### Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m<sup>2</sup>) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

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

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

- F1: Localização
- F2: Topografia
- F3: Oferta

*F. Gandour*  
Fabricio C. M. Gandour  
Arquiteto e Urbanista  
CAU A-141413-5

Rua Virgílio de Melo Franco, 550, Centro, CEP 38.440-016

[www.araguari.mg.gov.br](http://www.araguari.mg.gov.br)

[licitacao@araguari.mg.gov.br](mailto:licitacao@araguari.mg.gov.br)

Fone/Fax: (34) 3690-3177 / 3690-3280



Prefeitura Municipal de

**ARAGUARI**

Departamento de Licitações e Contratos - PMA



Imóveis amostrados para comparação:

**Imóvel 1:**

<http://www.cidacorretora.com.br/?pg=galeria&id=618> acessado em 18/02/2019 às 14:00h

Três terrenos na Av. Cornélia Rodrigues da Cunha, medindo 10 x35 cada.

Área:	350m <sup>2</sup>
Valor:	R\$130.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$371,43
Fator de homogeneização Localização:	0,50
Fator de homogeneização Topografia:	0,60
Fator de homogeneização Oferta:	0,50

**Imóvel 2:**

<http://www.cidacorretora.com.br/?pg=galeria&id=598> acessado em 18/02/2019 às 14:03h

Terreno – Viena medindo 10 x 26,66, Rua José Nocera, segundo terreno ao lado do n. 1011.

Área:	267m <sup>2</sup>
Valor:	R\$25.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$93,77
Fator de homogeneização Localização:	0,50
Fator de homogeneização Topografia:	0,60
Fator de homogeneização Oferta:	0,50

**Imóvel 3:**

<http://www.imobiliariadimas.com.br/index.php?pg=single&imovel=521> acessado em 18/02/2019 às 14:05h

Lote nº 02, da Quadra nº 11 – Medindo 40,00 x 50,00 = 2.000M2

Área:	2.000m <sup>2</sup>
Valor:	R\$250.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$125,00
Fator de homogeneização Localização:	0,50
Fator de homogeneização Topografia:	0,60
Fator de homogeneização Oferta:	0,50

**Imóvel 4:**

<http://www.pradoimoveisaraguari.com.br/imovel/531265/terreno-venda-rural> acessado em 18/02/2019 às 14:04h

Área Terreno: 1.504,00 m<sup>2</sup>

Área:	1.504m <sup>2</sup>
Valor:	R\$45.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$29,92
Fator de homogeneização Localização:	0,50

*M. Gandour*  
Márcio C. M. Gandour  
Arquiteto e Urbanista  
CAU A-141413-5

Rua Virgílio de Melo Franco, 550, Centro, CEP 38.440-016

[www.araguari.mg.gov.br](http://www.araguari.mg.gov.br)

[licitacao@araguari.mg.gov.br](mailto:licitacao@araguari.mg.gov.br)

Fone/Fax: (34) 3690-3177 / 3690-3280



Fator de homogeneização Topografia: 0,60  
Fator de homogeneização Oferta: 0,50

**Imóvel 5:**

<http://www.imobiliariadimas.com.br/index.php?pg=single&imovel=586>  
acessado em 18/02/2019 às 14:08h

LOTE 24, DA QUADRA 09, RUA ROMA – BAIRRO GRAN VILLE. Medindo 11,00 x 28,00  
(com água, esgoto, energia e asfalto.)

Área: 308m<sup>2</sup>  
Valor: R\$40.000,00  
Valor por metro quadrado: R\$129,87  
Fator de homogeneização Localização: 0,50  
Fator de homogeneização Topografia: 0,60  
Fator de homogeneização Oferta: 0,50

**Imóvel 6:**

<http://www.imobiliariadimas.com.br/index.php?pg=single&imovel=566>  
acessado em 18/02/2019 às 14:09h

QUATRO LOTES NO TOTAL DE 1.040 M2., MURADOS DE TRÊS LADOS, ASFALTO.  
Especificações: ATRAS DO POSTO ALE SAIDA DE UBERLÂNDIA

Área: 1.040m<sup>2</sup>  
Valor: R\$280.000,00  
Valor por metro quadrado: R\$269,23  
Fator de homogeneização Localização: 0,50  
Fator de homogeneização Topografia: 0,60  
Fator de homogeneização Oferta: 0,50

**Imóvel 7:**

<http://www.localimoveisaraguari.com.br/imovel/687800/terreno-venda-araguari-mg-espaco-panorama> acessado em 18/02/2019 às 14:40h

ESPAÇO PANORAMA

Área: 730m<sup>2</sup>  
Valor: R\$160.000,00  
Valor por metro quadrado: R\$219,18  
Fator de homogeneização Localização: 0,50  
Fator de homogeneização Topografia: 0,60  
Fator de homogeneização Oferta: 0,50

**Tabela de homogeneização:**

Imóvel	R\$/m <sup>2</sup>	F1	F2	F3	R\$/m <sup>2</sup> homog.
1	371,43	0,50	0,60	0,50	55,71
2	93,77	0,50	0,60	0,50	14,07

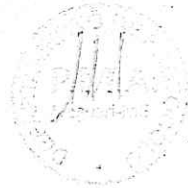
*Fabrizio C. M. Gandour*  
Arquiteto e Urbanista  
CAU A-141413-5



Prefeitura Municipal de

**ARAGUARI**

Departamento de Licitações e Contratos - PMA



3	125,00	0,50	0,60	0,50	18,75
4	29,92	0,50	0,60	0,50	4,49
5	129,87	0,50	0,60	0,50	19,48
6	269,23	0,50	0,60	0,50	40,38
7	219,18	0,50	0,60	0,50	32,88

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m<sup>2</sup>:

Média:  $X = \sum (Xi) / n$

$X = 26,54$

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

$S = 17,49$

**Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:**

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

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

Valor crítico para 7 amostras, pela Tabela de Chauvenet:  $VC = 1,80$

Amostra 1: $d =  55,71 - 26,54  / 17,49 = 1,67 < 1,8$	(Amostra pertinente)
Amostra 2: $d =  14,07 - 26,54  / 17,49 = 0,71 < 1,8$	(Amostra pertinente)
Amostra 3: $d =  18,75 - 26,54  / 17,49 = 0,45 < 1,8$	(Amostra pertinente)
Amostra 4: $d =  4,49 - 26,54  / 17,49 = 1,26 < 1,8$	(Amostra pertinente)
Amostra 5: $d =  19,48 - 26,54  / 17,49 = 0,40 < 1,8$	(Amostra pertinente)
Amostra 6: $d =  40,38 - 26,54  / 17,49 = 0,79 < 1,8$	(Amostra pertinente)
Amostra 7: $d =  32,88 - 26,54  / 17,49 = 0,36 < 1,8$	(Amostra pertinente)

**Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:**

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

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

Onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 6 (n-1) graus de liberdade.

**Limite inferior do intervalo de confiança (Li):**

$Li = 26,54 - 1,44 * 17,49/\sqrt{(7 - 1)} = 16,26$

**Limite superior do intervalo de confiança (Ls):**

$Ls = 26,54 + 1,44 * 17,49/\sqrt{(7 - 1)} = 36,82$

Fabricio C. M. Gandour  
Arquiteto e Urbanista  
CAU A-141413-5

Rua Virgílio de Melo Franco, 550, Centro, CEP 38.440-016

[www.araguari.mg.gov.br](http://www.araguari.mg.gov.br)

[licitacao@araguari.mg.gov.br](mailto:licitacao@araguari.mg.gov.br)

Fone/Fax: (34) 3690-3177 / 3690-3280



Prefeitura Municipal de  
**ARAGUARI**

Departamento de Licitações e Contratos - PMA

112

**Cálculo do campo de arbítrio:**

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

Campo de arbítrio: de R\$23,88 a R\$29,19

**Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:**

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

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

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$26,54

Resultado final:

Valor final = Valor unitário \* área


Valor final = R\$26,54 \* 15.049,88 = R\$399.423,81

(Trezentos e noventa e nove mil, quatrocentos e vinte três reais e oitenta e um centavos)

VALOR MÍNIMO (VARIACÃO -15%)	R\$339.510,24
VALOR MÉDIO	R\$399.423,81
VALOR MÁXIMO (VARIACÃO +15%)	R\$459.337,38

Declaro sob a pena da lei, que o imóvel descrito está em conformidade com o LAUDO acima e fotos anexadas.

Araguari-MG, 21 de fevereiro de 2019.

  
Fabricio César Modesto Gandour  
Arquiteto e Urbanista  
CAU A-141413-5