



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DO PARAÍSO
ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 38.515.573/0001-20 INSCRIÇÃO ESTADUAL: Isenta
Rua Dona Amélia, 71. Centro – Santana do Paraíso – MG
CEP: 35.179-000 – TEL: (31) 3251.5159



PROJETO DE LEI Nº 1288/2023

“AUTORIZA O PAGAMENTO DE BENEFÍCIO EVENTUAL PARA SITUAÇÃO DE EMERGÊNCIA E CALAMIDADE PÚBLICA PELA SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE SANTANA DO PARAÍSO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”

O Povo de Santana do Paraíso/MG, por seus representantes na Câmara Municipal, aprovou, e eu, Prefeito Municipal, em seu nome, sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º. Fica autorizado a Secretaria Municipal de Assistência Social do Município de Santana do Paraíso o pagamento, a título de “BENEFÍCIO EVENTUAL PARA SITUAÇÃO DE EMERGÊNCIA E CALAMIDADE PÚBLICA”, de subsídio mensal às famílias que estiverem nos critérios definidos na presente Lei.

§1º O BENEFÍCIO EVENTUAL PARA SITUAÇÃO DE EMERGÊNCIA E CALAMIDADE PÚBLICA terá no valor máximo mensal de R\$550,00 (quinhentos e cinquenta reais), equivalente ao valor médio de aluguel de imóvel no Município de Santana do Paraíso, conforme Laudo de Avaliação da Comissão de Avaliação Imobiliária da Prefeitura Municipal de Santana do Paraíso.

§2º O BENEFÍCIO EVENTUAL PARA SITUAÇÃO DE EMERGÊNCIA E CALAMIDADE PÚBLICA será reduzido ao valor do aluguel do imóvel escolhido pela família beneficiada caso o mesmo seja inferior ao valor máximo disposto no §1º;

§3º As famílias beneficiadas deverão apresentar ao Município de Santana do Paraíso:

I - Cópia do Contrato de Locação de imóvel localizado no perímetro do Município de Santana do Paraíso;

II - Cópia dos recibos mensais de pagamento do aluguel;

§4º No caso de não apresentação dos documentos listados no §3º até o 10º (décimo) dia após o pagamento do BENEFÍCIO EVENTUAL PARA SITUAÇÃO DE EMERGÊNCIA E CALAMIDADE PÚBLICA, será interrompido o pagamento do benefício por parte do Município de Santana do Paraíso à família até a situação ser regularizada.

Art. 2º. O subsídio será pago mensalmente, pelo período de 06 (seis) meses, podendo ser renovado por igual período, não excedendo o limite máximo de 12 (doze) meses, ou até a emissão, pelo Poder Executivo, de laudo conclusivo autorizando o retorno das famílias aos seus respectivos imóveis.

Art. 3º. Para recebimento do BENEFÍCIO EVENTUAL PARA SITUAÇÃO DE EMERGÊNCIA E CALAMIDADE PÚBLICA as famílias devem possuir os seguintes critérios:

I – Terem tido os seus imóveis interditados pela Defesa Civil do Município de Santana do Paraíso durante a vigência do Decreto Municipal nº. 1270, de 13 de janeiro de 2023, por situação excepcional provocada por chuvas intensas com inundações e deslizamentos de terras;

LAUDO DE AVALIAÇÃO

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA DA PREFEITURA
MUNICIPAL DE SANTANA DO PARAÍSO-MG



SEPRO – SEÇÃO DE PROJETOS

2023



1. INFORMAÇÕES GERAIS – SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação para determinação de valor locatício.

SOLICITANTE: Prefeitura Municipal de Santana do Paraíso/ Procuradoria.

OBJETO: Determinação do valor locatício de uma residência unifamiliar, padrão baixo, tomando como base uma área construída, aproximadamente, de até 110m².

LOCALIZAÇÃO: Área Central e bairros adjacentes- Santana do Paraíso/MG

FINALIDADE: Determinação do valor locatício, viabilidade econômica.

METODOLOGIA: Método comparativo direto de dados do mercado e vistoria ao imóvel.

DATA DA AVALIAÇÃO: 25 de janeiro de 2023.

2. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

2.1. INTRODUÇÃO

O objeto deste estudo é uma avaliação para a determinação do valor locatício de uma edificação unifamiliar, padrão baixo, detendo uma área total construída, aproximadamente, de até 110m², com a localização na área Central e em seus bairros adjacentes, neste Município. Este trabalho tem por objetivo, fornecer a Prefeitura Municipal de Santana do Paraíso subsídio para determinação do valor locatício da região em análise.

2.2. LIMITAÇÕES E PREMISSAS FUNDAMENTAIS

Esse trabalho está pautado nas seguintes limitações e pressuposições:

- Quanto ao título de propriedade, admite-se que esteja livre de quaisquer ônus que possam prejudicar a sua negociação junto a Prefeitura Municipal de Santana do Paraíso. Essa avaliação não tem por finalidade a confirmação de aspectos relativos à regularidade formal ou legal dos documentos considerados.
- As informações verbais utilizadas na elaboração desse trabalho são consideradas válidas e de “boa fé”, não sendo de nossa responsabilidade sua exatidão e veracidade.



2.3. REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Para a elaboração desse trabalho foram consideradas as prescrições:

- NBR 14653 – Normas para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT Partes 1 - Procedimentos Gerais e 2 – Imóveis Urbanos;
- Recomendações do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE;
- NBR 5676- Avaliação de Imóveis Urbanos.

2.4. REALIZAÇÃO DO LAUDO

Secretária de Governo, Planejamento, Desenvolvimento Econômico, Cultura e Turismo -
Paula Silva Araújo Cunha MATRICULA nº 394165.

Eng.º Civil - Thawan Dias Silva Andrade CREA/MG nº 177.674/D.

Fiscal de Obras - Marcos Almeida Gonçalves MATRICULA nº 394152.

Arquiteto Thalles Henrique Brandão Barcelos CAU nº A123368-8.

2.5. DATA DA VISTORIA

A vistoria técnica nas dependências dos imóveis amostrados foi realizada no dia 25 de janeiro de 2023 no período da manhã.

2.6. EQUIPE RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO

Paula Silva Araújo Cunha – **Secretária de Governo, Planejamento, Desenvolvimento Econômico, Cultura e Turismo - Membro da Comissão de Avaliação de Imóveis.**

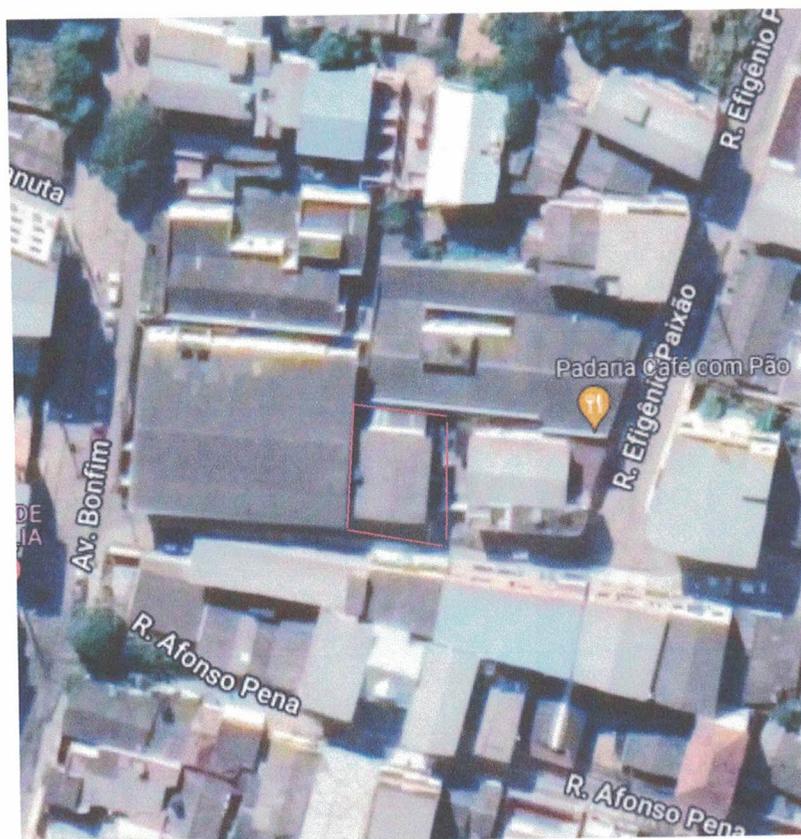
Marcos Almeida Gonçalves – **Fiscal de Postura - Membro da Comissão de Avaliação de Imóveis.**

Thawan Dias Silva Andrade – **Engenheiro Civil - Membro da Comissão de Avaliação de Imóveis.**

Thalles Henrique Brandão Barcelos – Arquiteto - Membro da Comissão de Avaliação de Imóveis.

2.7. CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS AMOSTRADOS

O imóvel 1, se encontra na rua Efigênio Benedito da Paixão, nº 56, bairro centro, o local detém uma área total construída de aproximadamente 120,00m². Neste local já possui infraestrutura existente como (rede elétrica, água e esgoto), a via é pavimentada, as calçadas não apresentam um padrão, sendo irregulares. O imóvel encontra-se em área residencial com baixo fluxo de veículos e de pessoas.



VISTA AÉREA DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Fonte: Google Maps acessado em: janeiro de 2023

VISTA AÉREA DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



O imóvel 2, se encontra na Rua 15 de Novembro, nº 53, bairro centro, o local detém uma área total construída de aproximadamente 120,00m². Neste local já possui infraestrutura existente como (rede elétrica, água e esgoto), a via é pavimentada, as calçadas não apresentam um padrão, sendo irregulares. O imóvel encontra-se em área residencial com baixo fluxo de veículos e de pessoas.



VISTA AÉREA DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Fonte: Google Maps acessado em: janeiro de 2023

VISTA AÉREA DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel 3, se encontra na Avenida Lafaete Lopes, nº 778, bairro Industrial, o local detém uma área total construída de aproximadamente 145,00m². Neste local já possui infraestrutura existente como (rede elétrica, água e esgoto), a via é pavimentada, as calçadas



não apresentam um padrão, sendo irregulares. O imóvel encontra-se em área residencial com moderado fluxo de veículos e de pessoas.



VISTA AÉREA DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Fonte: Google Maps acessado em: janeiro de 2023

VISTA AÉREA DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

3. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO DO VALOR DO ALUGUEL

Para a determinação do valor do aluguel foi utilizado os dados dos imóveis amostrados em suas condições atuais, não sendo considerada a viabilidade de reformas por parte dos PROPRIETÁRIOS. Sendo assim, pressuposto que as fórmulas e os índices utilizados na formulação da avaliação dos imóveis foram considerados as condições atuais dos imóveis, não sendo computados os gastos necessários para as adaptações a serem feitas para atendimento das normas sanitárias. Foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra





homogênea. O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras ($n < 30$) com a distribuição "t" de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

4. METODOLOGIA E CÁLCULO

Memória de Cálculo

Imóvel avaliado

Determinação do valor locatício de uma residência unifamiliar, padrão baixo, tomando como base uma área construída de aproximadamente até 110m².

Método empregado:

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

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras ($n < 30$) com a distribuição "t" de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

Nenhum fator de tratamento foi inserido na amostra desta avaliação.

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA EFIGÊNIO BENEDITO DA PAIXÃO, Nº 56, BAIRRO



CENTRO.

Área: 120m²
Valor: R\$ 600,00
Valor por metro quadrado: R\$ 5,00

Imóvel 2:

IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA 15 DE NOVEMBRO, Nº53, BAIRRO CENTRO.

Área: 120,00 m²
Valor: R\$ 700,00
Valor por metro quadrado: R\$ 5,83

Imóvel 3:

IMÓVEL LOCALIZADO NA AVENIDA LAFAETE LOPES, Nº 778, BAIRRO INDUSTRIAL.

Área: 145 m²
Valor: R\$ 500,00
Valor por metro quadrado: R\$ 3,45

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	R\$/m ² homog.
1	5,00	5,00
2	5,83	5,83
3	3,45	3,45

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

$$\text{Média: } X = \sum(X_i)/n$$

$$X = 4,76$$



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

$S = 1,21$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

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

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

Valor crítico para 3 amostras, pela Tabela de Chauvenet: $VC = 1,38$

Amostra 1: $d = |5,00 - 4,76| / 1,21 = 0,20 < 1,38$ (amostra pertinente)

Amostra 2: $d = |5,83 - 4,76| / 1,21 = 1,89 < 1,38$ (amostra pertinente)

Amostra 3: $d = |3,45 - 4,76| / 1,21 = 0,08 < 1,38$ (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 2 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 4,76 - 1,89 * 1,21/\sqrt{(3 - 1)} = 3,14$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 4,76 + 1,89 * 1,21/\sqrt{(3 - 1)} = 6,38$$

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\$ 4,28 a R\$ 5,24.

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 há apenas um valor dentro do campo de arbítrio, sugerimos utilizá-lo como valor unitário.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$ 5,00

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R\$ 5,00 * 110,00 = R\$ 550,00

Valor do imóvel avaliando: R\$ 550,00



5. ENCERRAMENTO

Após análise e tratamento dos dados contidos na avaliação por comparação direta com tratamento por fatores, fornecido pela Equipe de Comissão de Avaliação Imobiliária do Município de Santana Do Paraíso, vimos através deste ratificar a análise dos elementos influenciáveis na determinação do valor de aluguel do imóvel pressuposto e dos cálculos da média aritmética, com base no que determina a NBR 14653-1 e a NBR 14653-2, por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea. É justo e razoável o valor de **R\$ 550,00 (Quinhentos e cinquenta reais)**.

Este Laudo Técnico de avaliação e vistoria foi elaborado pelo Fiscal Municipal de Obras Marcos Almeida Gonçalves e revisado pela Secretária de Governo, Planejamento, Desenvolvimento Econômico, Cultura e Turismo Paula Silva Araújo Cunha, pelo Arquiteto Thalles Henrique Brandão Barcelos e pelo Engenheiro Thawan Dias Silva Andrade, sendo o mesmo assinado por todos os participantes da vistoria, que subscreve.

Santana do Paraíso, 25 de janeiro de 2023.


Marcos Almeida Gonçalves

Membro da Comissão Avaliação de Imóveis


Thawan Dias Silva Andrade

Membro da Comissão de Avaliação de Imóveis


Thalles Henrique Brandão Barcelos

Membro da Comissão de Avaliação de Imóveis


Paula Silva Araújo Cunha

Membro da elaboração do laudo de Avaliação de Imóveis



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DO PARAÍSO
ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 38.515.573/0001-20 INSCRIÇÃO ESTADUAL: Isenta
Rua Dona Amélia, 71, Centro – Santana do Paraíso – MG
CEP: 35.179-000 – TEL: (31) 3251.5159



Ofício n.º: 014/2023
Destinatário: Câmara Municipal de Santana do Paraíso/MG
Remetente: Procuradoria Geral de Santana do Paraíso/MG
Ref.: Encaminha Projetos de Lei.

Santana do Paraíso/MG, 03 de fevereiro de 2023.

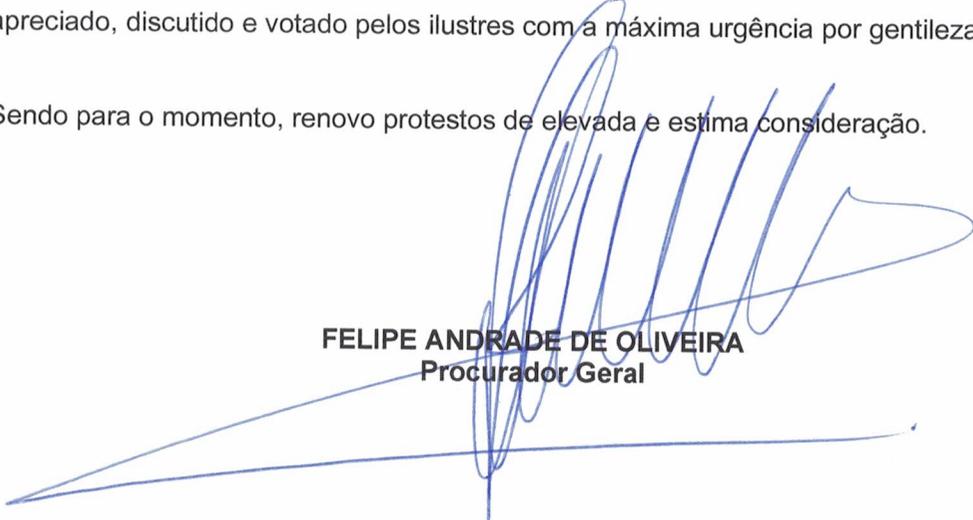
Ilmo.Sr. Presidente da Câmara de Vereadores,

Com os devidos cumprimentos, vimos à presença de Vossa Excelência e dos Dignos Vereadores que compõem essa Egrégia Câmara Municipal, encaminhar o seguinte Projetos de Lei:

“AUTORIZA O PAGAMENTO DE BENEFÍCIO EVENTUAL PARA SITUAÇÃO DE EMERGÊNCIA E CALAMIDADE PÚBLICA PELA SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE SANTANA DO PARAÍSO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”

Conforme todo o exposto na justificativa da referida proposição, solicitamos que seja apreciado, discutido e votado pelos ilustres com a máxima urgência por gentileza.

Sendo para o momento, renovo protestos de elevada e estima consideração.


FELIPE ANDRADE DE OLIVEIRA
Procurador Geral

Ilmo. Sr. Vereador
Alber Dias
Presidente da Câmara Municipal
Santana do Paraíso-MG

PROTOCOLADO
03 / 03 / 23.

SECRETARIA
CÂMARA MUNICIPAL DE SANTANA DO PARAÍSO/MG