



Ofício nº 011 /2020/PMCL/PROC/GJADM

Conselheiro Lafaiete, 29 de janeiro de 2020.

**Ao Sr. João Paulo Fernandes Resende**  
**Presidente da Câmara Municipal de Conselheiro Lafaiete-MG**  
**Resposta (faz) – Diligência – Projeto de Lei Complementar 013-E-2019**  
Referência: Ofício nº001/2020, em 07/01/2020

Senhor Presidente,

Atendendo parte do conteúdo do ofício em referência, vimos à presença de Vossa Excelência para apresentar informações complementares/ diligências requeridas por parte da **Procuradoria do Legislativo**, referente ao **Projeto de Lei Complementar nº013-E-2019**.

Seguem em anexo as avaliações realizadas pela comissão nomeada pela Portaria nº 1.052/2019, referente a área útil e área não útil.

Sendo só para o momento, encaminhamos as informações e esclarecimentos aguardando o regular prosseguimento do projeto, contando com a atenção e a compreensão desta Egrégia Casa Legislativa.

José Antônio dos Reis Chagas  
Procurador

Fabiano Luis Rodrigues Zebral  
Gerente Jurídico

Câmara Municipal de Conselheiro Lafaiete-MG  
-03-Fev-2020-08:27-031053-1/1



GOVERNO DO MUNICÍPIO DE CONSELHEIRO LAFAIETE  
COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS  
PORTARIA Nº. 1.052/2019



A Comissão de Avaliação de Bens Imóveis, nomeada através da Portaria nº. 1.052/2019, após as diligências para identificar, dimensionar e contextualizar o imóvel elencado e discriminado abaixo, especialmente efetivar avaliação, neste sentido, vem apresentar a

**AVALIAÇÃO 147**

A qual nos foi requerida pelos Sr. José Antônio dos Reis Chagas - Procurador e Sr. Fabiano Luís Rodrigues Zebal - Gerente Jurídico - **Resposta ao Ofício N°502/2017/PMCL/PROC/GJADM, com área útil informada pelo Setor de Topografia, através da CI SMOSU/TOP/3/2019.**

Esclarecemos que a referida avaliação foi efetivada após vistoria "in loco" e que se levaram em consideração os seguintes parâmetros:

- Objeto da avaliação
  - Área lindeira 813,37 m<sup>2</sup> (não edificável) - Rua Dom Helvécio, Conselheiro Lafaiete/MG;
- Finalidade do laudo
  - Solicitação da Procuradoria;
- Objetivo da avaliação
  - Avaliação econômica;
- Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes
  - Protocolo 7038/2017
- Identificação e caracterização do imóvel avaliando
  - Anexo I;
- Diagnóstico do mercado
  - O desempenho do mercado se encontra recessivo, com absorção do bem de forma lenta e baixa liquidez;
- Método e procedimento utilizado
  - Para elaboração deste trabalho foi utilizado o "Método Comparativo de Dados de Mercado", com tratamento técnico aos dados com a utilização da regressão linear / inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2. O uso deste método conclui um valor que seja representativo para o objeto avaliando, tomando

*[Handwritten signatures and initials]*



GOVERNO DO MUNICÍPIO DE CONSELHEIRO LAFAIETE  
COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS  
PORTARIA Nº. 1.052/2019



como base outros objetos que guardam semelhanças entre si, e que as diferenças que por ventura existam sejam pequenas ou desprezíveis;

- Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa – “TS – SISREG – SISTEMA DE REGRESSÃO MÚLTIPLA”.

➤ Especificação da avaliação

- O presente trabalho foi desenvolvido com metodologia científica, através de processo de regressão linear / inferência estatística, e os resultados enquadrados nos seguintes níveis de fundamentação e precisão:

Item	Descrição	Grau de Fundamentação		
		III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1 ponto)
1	Caracterização do imóvel avaliando		X	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados			X
3	Identificação dos dados de mercado			X
4	Extrapolação	X		
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)			X
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor		X	
Total de pontuação atingida:		10		
Grau de Fundamentação do Laudo:		I		

Descrição	Grau de Precisão		
	III (≤ 30%)	II (≤ 40%)	I (≤ 50%)
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central de estimativa	X		

➤ Tratamento dos dados e identificação dos resultados

- Dados coletados e Relatório Completo emitido pelo Software em anexo;

*De Fe*  
*Albino*  
*Albino*



GOVERNO DO MUNICÍPIO DE CONSELHEIRO LAFAIETE  
COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS  
PORTARIA Nº. 1.052/2019



➤ Resultado da avaliação

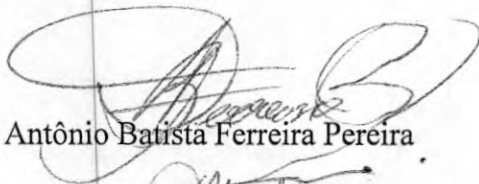
Valor Unitário x Área do Lote :

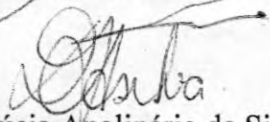
R\$ 40,00m<sup>2</sup> x 813,37 = **R\$ 32.534,80.**

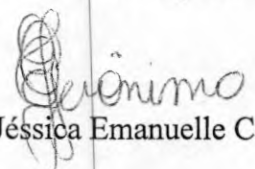
A NBR 14.653-1 permite arredondar o resultado da avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor encontrado;

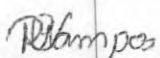
Logo o valor encontrado poderá ser de: **R\$ 32.534,80 (trinta e dois mil, quinhentos e trinta e quatro reais e oitenta centavos).**

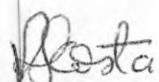
Conselheiro Lafaiete, 18 de dezembro de 2019.

  
Antônio Batista Ferreira Pereira

  
Deise Lúcia Apolinário da Silva

  
Jéssica Emanuelle Canuto Jeronimo

  
Rafael Nogueira Campos

  
Rogério Luiz Chaves Costa

- A presente avaliação consiste em 03 (três) páginas e 02 (duas) vias.



GOVERNO DO MUNICÍPIO DE CONSELHEIRO LAFAIETE  
COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS  
PORTARIA Nº. 1.052/2019



A Comissão de Avaliação de Bens Imóveis, nomeada através da Portaria nº. 1.052/2019, após as diligências para identificar, dimensionar e contextualizar o imóvel elencado e discriminado abaixo, especialmente efetivar avaliação, neste sentido, vem apresentar a

**AVALIAÇÃO 129**

A qual nos foi requerida pelos Sr. José Antônio dos Reis Chagas - Procurador e Sr. Fabiano Luís Rodrigues Zebal - Gerente Jurídico - **Resposta ao Ofício Nº502/2017/PMCL/PROC/GJADM, com área útil informada pelo Setor de Topografia, através da CI SMOSU/TOP/3/2019.**

Escarcemos que a referida avaliação foi efetivada após vistoria "in loco" e que se levaram em consideração os seguintes parâmetros:

- Objeto da avaliação
  - Área lindeira 64,78 m<sup>2</sup> - Rua Dom Helvécio, Conselheiro Lafaiete/MG;
- Finalidade do laudo
  - Solicitação da Procuradoria;
- Objetivo da avaliação
  - Avaliação econômica;
- Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes
  - Protocolo 7038/2017
- Identificação e caracterização do imóvel avaliando
  - Anexo I;
- Diagnóstico do mercado
  - O desempenho do mercado se encontra recessivo, com absorção do bem de forma lenta e baixa liquidez;
- Método e procedimento utilizado
  - Para elaboração deste trabalho foi utilizado o "Método Comparativo de Dados de Mercado", com tratamento técnico aos dados com a utilização da regressão linear / inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2. O uso deste método conclui um valor que seja representativo para o objeto avaliando, tomando

*Handwritten signature and date: 29/11/19*

*Handwritten signatures at the bottom of the page.*



GOVERNO DO MUNICÍPIO DE CONSELHEIRO LAFAIETE  
COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS  
PORTARIA Nº. 1.052/2019



como base outros objetos que guardam semelhanças entre si, e que as diferenças que por ventura existam sejam pequenas ou desprezíveis;

- Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa – “TS – SISREG – SISTEMA DE REGRESSÃO MÚLTIPLA”.

➤ Especificação da avaliação

- O presente trabalho foi desenvolvido com metodologia científica, através de processo de regressão linear / inferência estatística, e os resultados enquadrados nos seguintes níveis de fundamentação e precisão:

Item	Descrição	Grau de Fundamentação		
		III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1 ponto)
1	Caracterização do imóvel avaliando		X	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados			X
3	Identificação dos dados de mercado			X
4	Extrapolação	X		
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)			X
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor		X	
Total de pontuação atingida:		10		
Grau de Fundamentação do Laudo:		I		

Descrição	Grau de Precisão		
	III (≤ 30%)	II (≤ 40%)	I (≤ 50%)
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central de estimativa	X		

➤ Tratamento dos dados e identificação dos resultados

- Dados coletados e Relatório Completo emitido pelo Software em anexo;

➤ Resultado da avaliação

- Equação (Software)

$$Y = 366,882971 + 82937,762195 * 1/X_1 + 17,558222 * X_2 + -3394,928885 * 1/X_3$$

*[Handwritten signatures and initials]*



GOVERNO DO MUNICÍPIO DE CONSELHEIRO LAFAIETE  
COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS  
PORTARIA Nº. 1.052/2019



$X_1 = \text{Área útil total} = 64,78 \text{ m}^2$   
 $X_2 = \text{Frente} = 23,68 \text{ m}$   
 $X_3 = \text{Topografia} = \text{Aclive maior que } 10\% (4)$   
 $Y = \text{Valor Unitário} = \text{R\$ } 379,46 / \text{m}^2$

o Valor encontrado


Valor Unitário x Área útil do Lote :

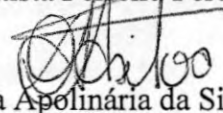
$\text{R\$ } 379,46 \times 64,78 \text{m}^2 = \text{R\$ } 24.581,41 .$

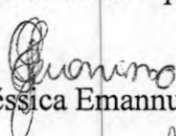
A NBR 14.653-1 permite arredondar o resultado da avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor encontrado;

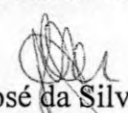
Logo o valor encontrado poderá ser de: **R\$ 24.581,41 (vinte e quatro mil, quinhentos e oitenta e um reais e quarenta e um centavos).**

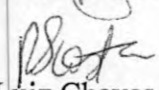
Conselheiro Lafaiete, 02 de setembro de 2019.

  
Antônio Batista Ferreira Pereira

  
Deise Lúcia Apolinária da Silva

  
Jéssica Emannelle Canuto Jeronimo

  
Maurício José da Silva

  
Rogério Luiz Chaves Costa

- A presente avaliação consiste em 03 (três) páginas e 02 (duas) vias.



# ANEXO I

MODELO: ÁREA LINDEIRA RUA DOM HELVÉCIO

Data: 28/08/2019

**CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA****DADOS**

Total da Amostra : 15  
Utilizados : 15  
Outlier : 0

**VARIÁVEIS**

Total : 4  
Utilizadas : 4  
Grau Liberdade : 11

**MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: y****COEFICIENTES**

Correlação : 0,81636  
Determinação : 0,66644  
Ajustado : 0,57548

**VARIAÇÃO**

Total : 95224,86337  
Residual : 31762,73427  
Desvio Padrão : 53,73566

**F-SNEDECOR**

F-Calculado : 7,32602  
Significância : < 0,02000

**D-WATSON**

D-Calculado : 1,94689  
Resultado Teste : Não auto-regressão 90%

**NORMALIDADE**

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	73
-1,64 a +1,64	90	93
-1,96 a +1,96	95	100

**MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR**

$$Y = 366,882971 + 82937,762195 * 1/X_1 + 17,558222 * X_2 + -3394,928885 * 1/X_3$$

**MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES****AMOSTRA**

Média : 416,14  
Variação Total : 95224,86  
Variância : 6348,32  
Desvio Padrão : 79,68

**MODELO**

Coefic. Aderência : 0,66644  
Variação Residual : 31762,73  
Variância : 2887,52  
Desvio Padrão : 53,74



# Câmara Municipal de Conselheiro Lafaiete


ESTADO DE MINAS GERAIS

EXPEDIENTE

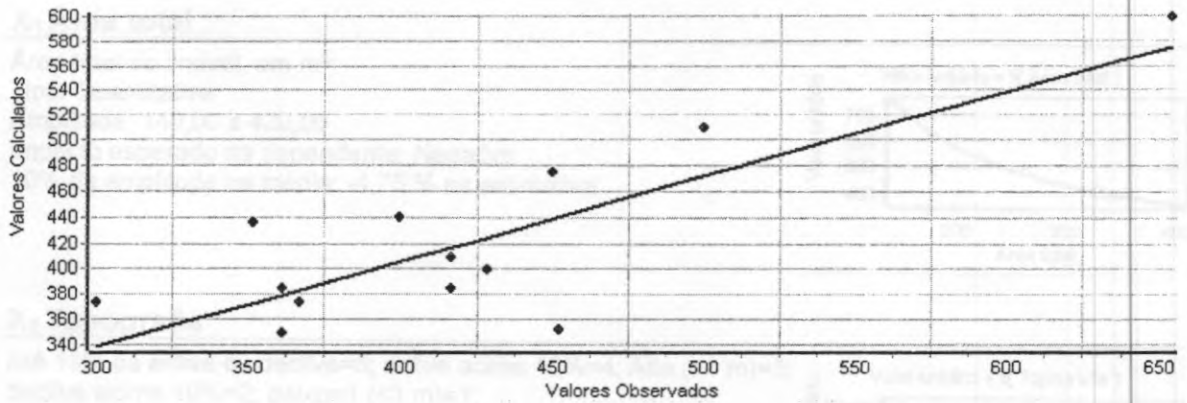
11 FEV. 2020

## Comunicado nº 002/2020

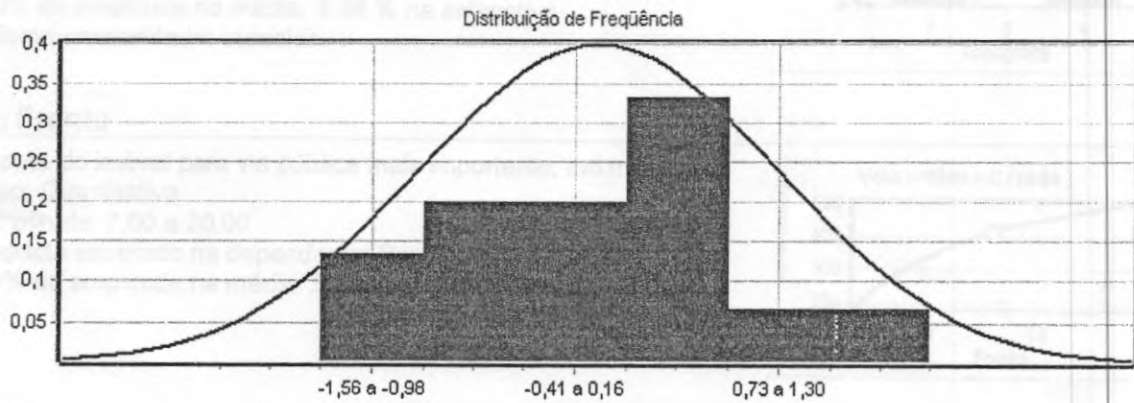
*Comunicamos aos membros da Comissão de Legislação e Justiça, Vereadores Pedro Américo de Almeida, Sandro José dos Santos e Washington Fernando Bandeira, que já foi respondida a Diligência solicitada no Projeto de Lei Complementar nº 013-E-2019, estando o mesmo à disposição da Comissão para parecer, e que o prazo regimental para o mesmo é de 15 (quinze) dias, conforme dispõe o § 3º do art. 106 do Regimento Interno.*

  
Gilcinéia da Costa Teles  
Procuradora do Legislativo  
OAB/MG 81.681

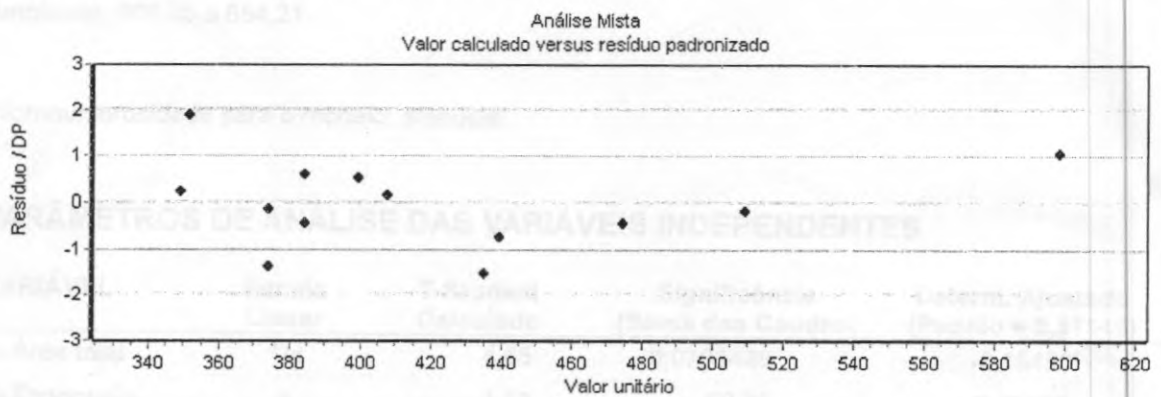
**GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)**



**Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão**



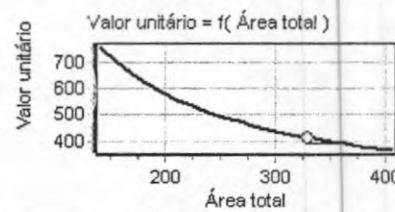
**Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados**



## DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

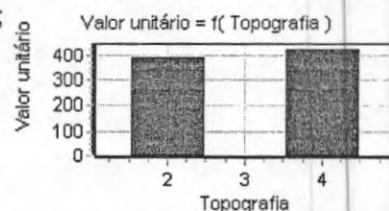
### X<sub>1</sub> Área total

Área total do imóvel, em m<sup>2</sup>;  
 Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 140,00 a 420,00  
 Impacto esperado na dependente: Negativo  
 10% da amplitude na média: -4,75 % na estimativa



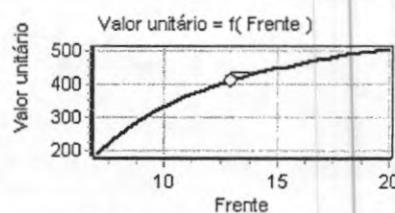
### X<sub>2</sub> Topografia

Até 10% de aclive ou declive=5; aclive acima 10%=4; Alto (>1 m)=3; declive acima 10%=2; baixo (<1 m)=1;  
 Tipo: Código Alocado  
 Amplitude: 2,00 a 4,00  
 Impacto esperado na dependente: Positivo  
 10% da amplitude na média: 8,98 % na estimativa  
 Micronumerosidade: atendida.



### X<sub>3</sub> Frente

Frente do imóvel para via pública mais importante, em m;  
 Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 7,00 a 20,00  
 Impacto esperado na dependente: Positivo  
 10% da amplitude na média: 5,78 % na estimativa



### Y Valor unitário

Tipo: Dependente  
 Amplitude: 300,00 a 654,21

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

## PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,57548)
X <sub>1</sub> Área total	1/x	4,65	0,0703436	-0,15456
X <sub>2</sub> Topografia	x	1,13	28,31	0,56579
X <sub>3</sub> Frente	1/x	-3,79	0,30	0,10248

**MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)**

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área total	Topografia	Frente	Valor unitário
X <sub>1</sub>	1/x		43	90	81
X <sub>2</sub>	x	-29		34	32
X <sub>3</sub>	1/x	74	-11		75
Y	y	47	-5	-9	



# Câmara Municipal de Conselheiro Lafaiete

ESTADO DE MINAS GERAIS

EXPEDIENTE

11 FEV. 2020

## Comunicado nº 002/2020

*Comunicamos aos membros da Comissão de Legislação e Justiça, Vereadores Pedro Américo de Almeida, Sândro José dos Santos e Washington Fernando Bandeira, que já foi respondida a Diligência solicitada no Projeto de Lei Complementar nº 013-E-2019, estando o mesmo à disposição da Comissão para parecer, e que o prazo regimental para o mesmo é de 15 (quinze) dias, conforme dispõe o § 3º do art. 106 do Regimento Interno.*

Glicineia da Costa Teles  
Procuradora do Legislativo  
OAB/MG 81.681