

DE: PROCURADORIA

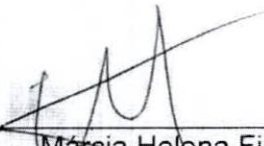
PARA: SAAE

Processo: 203/2018

05

Com os nossos cordiais cumprimentos, estamos encaminhando os presentes autos para ciência quanto a manifestação da diretoria jurídica da Câmara de Vereadores do Município de Vilhena e, recomendamos a realização de nova avaliação dando continuidade nos termos do Decreto-lei 3.365/1941.

Vilhena (RO), 21/10/2020.



Marcia Helena Firmino
PROCURADORA GERAL DO MUNICÍPIO

DESPACHO CÂMARA- LOTE 143 JOSÉ CAMPOLIN

Sueli Santana Magalhães <suelicol@hotmail.com>

Ter, 20/10/2020 16:28

Para: Franklin Oliveira Brito <franklin.o.brito@caixa.gov.br>

 3 anexos (4 MB)

despacho do Sr. Campolin.pdf; EE 4 LOTE 143A LAUDO AVALIAÇÃO.pdf; 2 LAUDO 5.1 IPANEMA.pdf;

Boa tarde Franklin

Segue anexo a Avaliação do Lote 143-A para a Estação Elevatória nº 3 e do Lote 8E para Estação Elevatória nº 5.1, elaboradas em 2016, que encontram-se desatualizadas.

Será necessário uma nova avaliação conforme já foi solicitado pela Assessoria Jurídica da Câmara em anexo.

Qual procedimento será necessário para nova avaliação?

SUELI SATNANA MAGALHÃES

Dir. Dpto Planejamento e Projetos

MACIEL ALBINO WOBETO

Diretor Geral do SAAE





DESPACHO CÂMARA- LOTE 143 JOSÉ CAMPOLIN

Sueli Santana Magalhães <suelicol@hotmail.com>
Para: "ptsaaevha@gmail.com" <ptsaaevha@gmail.com>

21 de outubro de 2020 13:13

Enviado do Outlook

De: GIGOV PV - GE Governo Porto Velho/RO <gigovpv@caixa.gov.br>
Enviado: quarta-feira, 21 de outubro de 2020 10:16
Para: Sueli Santana Magalhães <suelicol@hotmail.com>
Cc: REHABPV - RE Habitação Porto Velho/RO <rehabpv@caixa.gov.br>; GIGOV PV - GE Governo Porto Velho/RO <gigovpv@caixa.gov.br>; GIGOV PV10 - Repasse PAC <gigovpv10@caixa.gov.br>
Assunto: ENC: DESPACHO CÂMARA- LOTE 143 JOSÉ CAMPOLIN

E-mail classificado como #EXTERNO.CONFIDENCIAL

Sueli

- 1 Para a realização do serviço, o SAAE de Vilhena deverá encaminhar a documentação por ofício direto à REHABPV – Representação de Habitação Porto Velho, que nos lê por cópia, com a solicitação da avaliação do imóvel, acompanhado da certidão de inteiro teor atualizada do terreno, para fins de realizar o orçamento do serviço a ser prestado pela unidade.
- 2 Após a anuência do SAAE em relação ao orçamento, o serviços será realizado.
- 3 Nos colocamos à disposição, para maiores esclarecimentos.

Atenciosamente

Franklin Oliveira Brito
Coordenador de Filial
Gerência Executiva de Governo Porto Velho/RO

Ana Denise dos Santos Coimbra
Gerente de Filial
Gerência Executiva de Governo Porto Velho/RO

INFORMAÇÃO CONFIDENCIAL: Esta mensagem, incluindo anexos, contém informações confidenciais. O uso, divulgação, distribuição e/ou cópia não autorizados são estritamente proibidos e sujeitos às penalidades legais cabíveis. Caso esta mensagem tenha sido encaminhada indevidamente para você ou se houver necessidade de esclarecimento adicional, favor contatar o remetente.

De: Sueli Santana Magalhães <suelicol@hotmail.com>
Enviada em: terça-feira, 20 de outubro de 2020 16:29
Para: Franklin Oliveira Brito <franklin.o.brito@caixa.gov.br>
Assunto: DESPACHO CÂMARA- LOTE 143 JOSÉ CAMPOLIN

Boa tarde Franklin

Segue anexo a Avaliação do Lote 143-A para a Estação Elevatória nº 3 e do Lote 8E para Estação Elevatória nº 5.1, elaboradas em 2016, que encontram-se desatualizadas. Será necessário uma nova avaliação conforme já foi solicitado pela Assessoria Jurídica da Câmara em anexo.

Qual procedimento será necessário para nova avaliação?

SUELI SATNANA MAGALHÃES
Dir. Dpto Planejamento e Projetos

MACIEL ALBINO WOBETO
Diretor Geral do SAAE

3 anexos

 despacho do Sr. Campolin.pdf
561K

 EE 4 LOTE 143A LAUDO AVALIAÇÃO.pdf
1726K

 2 LAUDO 5.1 IPANEMA.pdf
1567K





SAAE

DESENVOLVIMENTO E SUSTENTABILIDADE

VIA SAAE



PREFEITURA DE VILHENA
SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUAS E ESGOTOS
DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO E PROJETOS - DPP

Ofício nº 791/2020/DPP/SAAE

Vilhena, 22 de Outubro de 2020.

A Sua Senhoria a Senhora

ERCILIA MARIA MENDES TOMAZ

Responsável do REHABPV - Caixa Econômica Federal

Porto Velho – RO

Assunto: Reavaliação do Lotes 143 – A Parte da Chácara 143 e Lote 8E, Parte da Chácara 08 do Setor D.

Referente: A Implantação das Estações Elevatórias (E.E -5.1) e (E.E - 4), conforme o Termo de Compromisso nº 424.548-5.1 73/2014/MDR/CAIXA – Implantação do Sistema de Esgotamento Sanitário – 1ª Etapa no município de Vilhena/RO

Prezada Senhora,

Vimos através do presente, encaminhar a Vossa Senhoria, as certidões de inteiro teor anexo, conforme solicitado via e-mail para nova avaliação dos Terrenos que estarão localizado as Estações Elevatórias, referente a IMPLANTAÇÃO DO SISTEMA DE ESGOTAMENTO SANITÁRIO – 1ª ETAPA DA CIDADE DE VILHENA/RO, TC nº 424.548-73/2014/MDR/CAIXA:

Atenciosamente,


MACIEL ALBINO WOBETO
Diretor Geral / SAAE

ENVIADO VIA EMAIL
Departamento de Planejamento e Projetos/SAAE
Matrícula 191

Recebi em 23/10/20.


Anne de Paula Costa
Ger. Relacionamento PJ
Matrícula 122440-5
AG Vilhena/RO
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL



1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E OFÍCIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIS DAS PESSOAS JURÍDICAS DE VILHENA/RO

Yassuco Yokota dos Santos

"Posso todas as coisas naquele que me fortalece." (Filip 4:13)

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Livro 2 de Registro Geral

Matrícula nº: 15.182

As Certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas eletronicamente pela plataforma: <https://www.registroimoveis.org.br>

Data: 22 de julho de 2008

Ficha nº: 1



Imóvel: Chácara nº 143 (cento e quarenta e três), do Setor D ("d"), localizado na cidade de Vilhena - Estado de Rondônia, com as seguintes características, limites e confrontações: área: 0,6996 ha (sessenta e nove ares, noventa e seis centiares); Perímetro de 339,76 m. Acesso: com a Rua A. **DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO:** Marco M-03/M-04, segue-se com azimute verdadeiro de 195°01'34", comprimento de 69,88 m; confrontando-se a LESTE (frente): Com a Rua A; marco M-04/M-46, segue-se com azimute verdadeiro de 104°53'44", comprimento de 99,48 m, confrontando-se ao NORTE (esquerda): Com a chácara 144R; Marco M-46/M-47, segue-se com azimute verdadeiro de 195°23'22", comprimento de 70,47 m, confrontando-se a CESTE (fundo): Com parte da chácara 141; Marco M-47/M-03, segue-se com azimute verdadeiro de 104°33'32", comprimento de 99,93 m, confrontando-se ao SUL (direita): Com parte da chácara 141. Proprietário: **MUNICÍPIO DE VILHENA-RO**, inscrito no CNPJ sob nº 04.092.706/0001-81. Matrícula Anterior sob o número 9002, no Livro "2", no Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Vilhena/RO. A Oficial *Yassuco Yokota dos Santos*.

R-1-15.182, em 22 de julho de 2008. **VENDA E COMPRA**. Protocolo nº 34728, em 22/07/2008, no Livro 1-A. Pela Escritura Pública de 18 de julho de 2008, (livro 112, fls. 022), lavrada no Tabelionato Figueiredo - Ofício Único de Notas da Comarca de Vilhena-RO, o proprietário **MUNICÍPIO DE VILHENA-RO**, já qualificado, **VENDEU** o imóvel pelo valor de R\$ 153,00 (cento e cinquenta e três reais), sendo que o valor para base de cálculo do ITBI é de R\$ 252,56 (duzentos e cinquenta e dois reais e cinquenta e seis centavos); a **SIDINEI JOSÉ PORTELA CAMPOLIN**, engenheiro agrônomo, portador da CI.RG nº 247.440-SSP/MT, inscrito no CPF nº 108.349.661-15, casado com a Sra. **HELENA OLIVEIRA ROCHA CAMPOLIN**, professora universitária, portadora da CI.RG nº 1338845-2-SSP/MT, inscrita no CPF nº 469.555.772-04, pelo regime da comunhão de bens, anteriormente à vigência da Lei 6.515/77, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Raimundo Correa, nº 72, bairro Areão, nesta cidade de Vilhena/RO, ele neste ato representado por sua procuradora a Sra. **IRACI FANTINATO PORTELA SANTOS**, brasileira, viúva, do lar, portadora da CI.RG nº 10/R390.169-SSP/SC, inscrita no CPF nº 095.517.272-15, conforme procuração lavrada às fls 198, no Livro 801, em 30.05.2008, no 3º Serviço Notarial e Registral das Pessoas Naturais da Comarca de Cuiabá/MT. Emolumentos: R\$ 102,52; Custas: R\$ 10,25; Selo: R\$ 0,58. A Oficial *Yassuco Yokota dos Santos*.

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE VILHENA/RO

CERTIDÃO

A presente certidão, extraída por processo reprográfico, foi expedida de acordo com o Art. 19, § 1º da Lei 6.015/73, estando de conformidade com o original arquivado nesta Serventia. Conforme Decreto 93.240, Art. 1º, IV, de 09/09/1986, válida por 30 dias. Vilhena/RO, 10 de agosto de 2020. Emolumentos: do Oficial, FUJU FUNDEP, FUNDIMPER, FUMORPEG e Selo: Isentos.

Yassuco Yokota dos Santos, A Oficial *Yassuco Yokota dos Santos*

Poder Judiciário - TJRO
Corregedoria Geral da Justiça Selo
Digital de Fiscalização nº
G7AAD377943F928

Confira a validade em www.tjro.jus.br/consultaselo



CONFERE COM O ORIGINAL
EM 22.1.10.12020
Erika Silva Caçula
Erika Silva Caçula
Departamento de Planejamento
e Projetos/SAAE
Matrícula 191

**CAIXA**

#INTERNO.CAIXA

COT Avaliações 037

PROC 203/18
FOLHAS 151**LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº (7886.7886.0007269352020.01.01.01)**

Endereço do imóvel Rua A – Setor D, Chácara 143				
Cidade Vilhena	UF RO			
Objetivo da Avaliação Determinação de valor de compra e venda				
Finalidade da Avaliação Subsidiar a CEF na Avaliação de Patrimônio				
Solicitante e/ou Interessado REHAB Habitação Porto Velho/RO - SAAE Vilhena/RO				
Proprietário Sidinei José Portela Campolin Helena Oliveira Rocha Campolin				
Tipo do Imóvel Terreno	Área do imóvel (m²) Área da matrícula: 0,6996ha. Área do terreno avaliado: 600,00m² Matrícula n. 15.182. 1º Ofício de Registro de Imóveis. Matrícula n. A definir, está sendo desmembrado.			
Metodologia utilizada Método Comparativo Direto De Dados De Mercado, de acordo com a NBR 14653-2/2011 – Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos				
Especificação da Avaliação Grau de fundamentação III, e Grau de precisão II.				
Pressupostos e Ressalvas Conforme item 4. Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes do laudo.				
Manifestação quanto à possibilidade de aceitação do imóvel como garantia: Não se aplica.				
Valor de Avaliação do Imóvel R\$ 57.000,00	Valor mínimo admissível R\$ -			
Valor máximo admissível R\$ -	Perspectiva de Liquidez do imóvel Baixa liquidez			
Responsável Técnico Kleyson Orlando	CPF do RT 864.591.802-10	Formação ENG. CIVIL	Registro 7.262D/RO	Assinatura
Representante Legal Kleyson Orlando	CPF do RL 864.591.802-10	Assinatura		
Nome da Empresa Ritter Orlando Engenharia	CNPJ 17.567.385/0001-76			

Vilhena, 03 de Dezembro de 2020
Local/Data

RECEBIDO
POR E-MAIL
Erika Silva Caçula
Departamento de Planejamento
e Projetos SAAE
Matrícula 191

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Ao Ilmo. Senhor,
Adaias Oliveira de Araujo
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
Av. Carlos Gomes, 660, Andar 2
Porto Velho, RO
(69) 2181-1404

AVALIAÇÃO CEF 7886.7886.000726935/2020.01.01.01

SUMÁRIO

AVALIAÇÃO CEF 7886.7886.000726935/2020.01.01.01	1
1. Identificação das partes	2
1.1 Solicitante	2
1.2 Interessado	2
1.3 Proprietário	2
2. Finalidade do laudo	2
3. Objetivo da avaliação	2
4. Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes	2
5. Identificação e caracterização do imóvel avaliando	3
5.1 Caracterização da região	3
5.1.1 Caracterização Física	5
5.1.2 Serviços / Infraestrutura	5
5.2 Imóvel avaliando	5
6. Diagnóstico de mercado	6
7. Indicação dos métodos e procedimentos utilizados	6
7.1 Determinação do valor	8
8. Especificação da avaliação	8
9. Resultado da avaliação	9
10. Termo de encerramento	9

RECEBIDO
POR SÍMULA
Departamento de Planejamento
e Projetos/SAAE
Matrícula 191



1. Identificação das partes

1.1 Solicitante

Nome: **REHAB Porto Velho.**
CNPJ nº: **Não Informado.**
Endereço: **Av. Carlos Gomes, 660, Andar 2.**
Município/Estado: **Porto Velho/ RO.**
CEP: **Não Informado.**
Telefone-Fax: **(69) 2181-1404**
E-mail: **adaias.araujo@caixa.gov.br**

1.2 Interessado

Nome: **Serviço Autônomo de Águas e Esgoto**
CNPJ nº: **Não Informado.**
Endereço: **Avenida Major Amarante, 2788.**
Município/Estado: **Vilhena/ RO.**
CEP: **76980-234.**
Telefone-Fax: **(69) 3322-5480**
E-mail: **Não informado.**

1.3 Proprietário

Nome: **Sidinei José Portela Campolin, Helena Oliveira Rocha Campolin.**
CNPJ/CPF nº: **108.349.661-15, 469.555.772-04**
Endereço: **Não informado.**
Município/Estado: **Não informado.**
CEP: **Não Informado.**
Telefone-Fax: **Não Informado.**
E-mail: **Não Informado.**

2. Finalidade do laudo

Subsidiar a CEF na Avaliação de Patrimônio

3. Objetivo da avaliação

Determinação de valor de compra e venda.

4. Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes

O imóvel avaliando foi vistoriado no dia **03 de Dezembro de 2020¹**. Durante a vistoria foi constatado que o terreno está vazio, ou seja, sem benfeitorias. A vistoria foi realizada no período matutino, acompanhado da Srta. Erica.

¹ Data de referência da avaliação

Entende-se por **Valor de compra e venda** de um bem, a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem "Terreno", numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

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



Utilizou-se para os cálculos a pesquisa de valores realizada por este profissional durante a execução dos trabalhos. Os dados obtidos no mercado imobiliário regional foram fornecidos por corretores, agentes imobiliários e/ou profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como corretas.

As áreas informadas das propriedades foram obtidas por meio de consulta às documentações que nos foram fornecidas por V. Sas., bem como pela medição em campo para validação das informações oferecidas.

Este laudo considerou a não existência de dívidas, ônus ou gravames sobre os títulos de propriedade apresentados. Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante os mesmos.

Este laudo e os valores aqui identificados foram elaborados exclusivamente para o solicitante e interessado. Sua distribuição a outras partes que não o solicitante e o interessado, somente serão autorizados mediante notificação e aprovação prévia do responsável técnico.

A avaliação foi feita pelo valor bruto, ou seja, incluindo eventuais despesas de venda e impostos decorrentes para possível alienação do imóvel como um todo.

O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, fornecidos pelo interessado. Esta avaliação é independente e livre de quaisquer vantagens ou envolvimento das pessoas que realizaram os serviços.

Todos os valores demonstrados neste trabalho são provenientes de uma única equação de regressão.

5. Identificação e caracterização do imóvel avaliando

5.1 Caracterização da região

Trata-se de região inserida na malha urbana do Município de Vilhena, infraestrutura completa, ocupação residencial, comercial, Institucional e serviços públicos, com padrão de ocupação normal, apresentando facilidade de acessos, estando localizado entre as principais avenidas da cidade.

O Município de Vilhena conta com uma superfície de **11.699,150 km²** e uma população de **102.211 habitantes**, localizado na região centro-norte do estado de Rondônia, numa altitude média de **615 metros**. Fonte: IBGE 2020.



Código IBGE: 1100304.

Microrregião: Vilhena.

Mesorregião: Região Geográfica Intermediária de Ji-Paraná e Região Geográfica Imediata de Vilhena.

Estado: Rondônia.

Região: Norte.

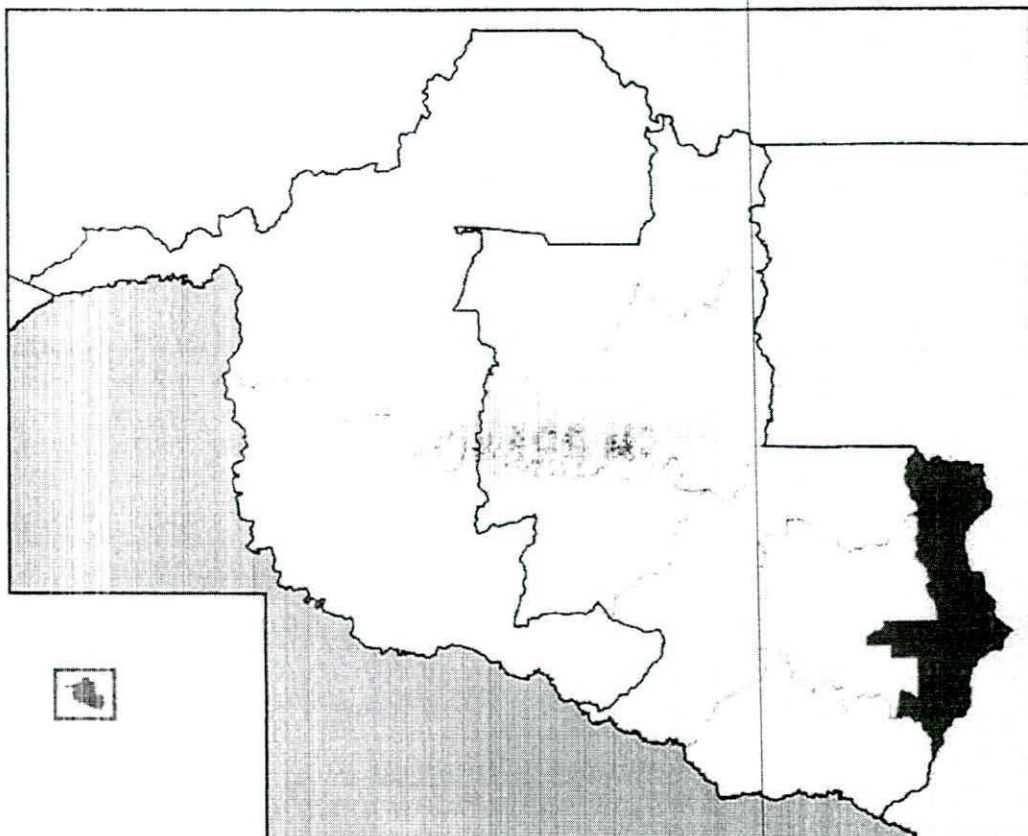


Figura 1 Região do avaliando

Fonte: https://pt.wikipedia.org/wiki/Vilhena#/media/Ficheiro:Rondonia_vilhena.svg

Vilhena, encontra-se em amplo desenvolvimento, sendo grande polo de desenvolvimento de serviços, serviços públicos, indústria e agropecuária, sendo forte também na produção de soja, milho e outros. Com atrativos naturais sendo cachoeiras, atrai turistas, que buscam interação com a natureza e atividades. A cidade vem se tornando um grande polo educacional, atraindo estudantes da região sul de Rondônia e noroeste do Mato Grosso.

O município é conhecido como Portal da Amazônia, por estar situado na entrada da região Amazônica Ocidental.

PIB per capita
26.723,64 R\$

PIB per capita

Comparando a outros municípios

No país
5570^a

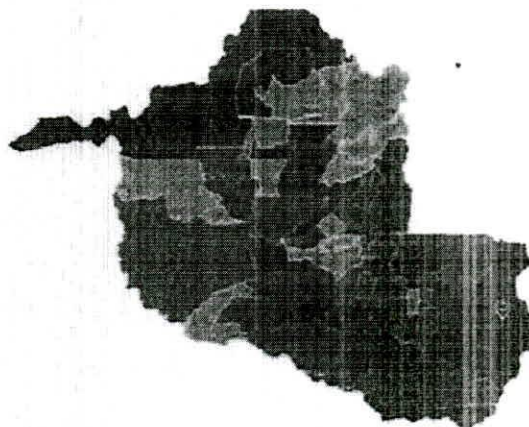
1^o

No Estado
52^a

1^o

Na micro região
6^a

1^o



Percentual das receitas oriundas de
fontes externas
69,6 %

Total de receitas realizadas
267.546,13 R\$ (+ 1000)

Total de despesas empenhadas
232.921,50 R\$ (+ 1000)

Legenda

até 16.990,42 R\$ até 18.885,22 R\$ até 24.037,91 R\$ mais que 24.037,91 R\$

Dado inexistente para este município
Local selecionado

Figura 2 Infográfico da Economia.

Fonte: IBGE, em parceria com os Órgãos Estaduais de Estatística, Secretarias Estaduais de Governo e Superintendência da Zona Franca de Manaus – SUFRAMA.

5.1.1 Caracterização Física

A região é formada por construções de normal padrão construtivo e possui normal intensidade de tráfego de veículos e pedestres, o imóvel está localizado na malha urbana sendo o mesmo com ocupação periférica/suburbana, com relação ao contexto urbano;

5.1.2 Serviços / Infraestrutura

O imóvel avaliando é servido por sistema viário sem pavimentação asfáltica; possui sistema de distribuição de água potável; possui sistema de distribuição de energia elétrica; possui sistema de iluminação pública; e é utilizado fossa e sumidouro para tratamento dos esgotos domésticos.

5.2 Imóvel avaliando

Tipo do imóvel: Terreno.

Documento: Matrícula n. 15.182.

Endereço: Rua A – Setor D, Chácara 143.

RECEBIDO

POR E-MAIL

Enka Brito/ Matrícula
Departamento de Planejamento
e Projetos/ SAAE
Matrícula 191



Município/Estado: Vilhena, RO.
Coordenadas: 12°43'53.6"S 60°09'37.4"W.
Área do terreno: 0,6996 ha.

O terreno avaliando, é pertencente a matrícula informada, porém o mesmo está sendo desmembrado, o mesmo apresenta topografia com declive para o fundo. Com área de 600 m², com os limites e confrontações seguintes: FRENTE medindo 20,00 m; FUNDOS medindo 20,00 m; LADO DIREITO medindo 30,00 m; LADO ESQUERDO medindo 30,00 m, conforme consta no memorial descritivo (Anexo VI). **Área do terreno: 600,00 m².**

O imóvel avaliando encontra-se Vazio.

6. Diagnóstico de mercado

O Município de Vilhena, se trata de uma região com baixa pressão da industrialização e agropecuária, e com destaque para o setor de serviços. O mercado imobiliário vem crescendo constantemente, mesmo com o atual momento econômico. Fatos estes que certamente contribuirão para uma valorização imobiliária dos imóveis e propriedades na região num futuro próximo, o que de certa forma já vem acontecendo, segundo informações repassadas durante a coleta de dados amostrais;

Com fundamento nos resultados obtidos em pesquisas realizadas em imobiliárias, jornais locais e visitas in loco, verifica-se que existem amostras de imóveis em quantidade e oferta na referida cidade. O imóvel situa-se em bairro com utilização residencial/chacareiro.

Considerando as características do imóvel avaliando no contexto observado, o mesmo apresenta **Baixa liquidez** e velocidade de negociação **Baixa**.

7. Indicação dos métodos e procedimentos utilizados

Para a avaliação foi utilizado o **Método Comparativo Direto De Dados De Mercado**, previsto no subitem 8.2.1 da NBR 14653-2, baseado no processo de inferência estatística, com adoção de modelo de regressão linear.

Na pesquisa efetuada no mercado local foram obtidos **30** elementos amostrais, sendo **26** efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a ofertas de lotes residenciais na região do imóvel avaliando, contemplando o período de novembro/dezembro/2020. As informações gerais sobre a pesquisa de dados efetuada encontram-se no Anexo I.

Os cálculos, homogeneizações, modelos, equações, resultados, tratamentos estatísticos e gráficos estão detalhados no Anexo II.

Após os tratamentos, homogeneizações e testes estatísticos, foi desenvolvido modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

Área Terreno: Variável independente **quantitativa**, que informa a área do terreno de cada elemento. Amplitude da amostra: 190,00m² a 11.500,00m²;



Ritter Orlando
engenharia

AVIAÇÃO CEF 7886.7886.000726933/2010.01.01.01

PROC. 201/18

(Y) V. Unit. (R\$/m²): Variável **dependente**, representando o valor unitário de cada elemento, ou seja, a relação entre o valor total e sua respectiva área. Amplitude da amostra aproveitada: R\$ 78,95 a R\$ 1.111,11;

Esquina: Variável independente **dicotômica**, que informa a situação de cada elemento na quadra, se está na esquina ou não, sendo classificado da seguinte maneira: 1-Não; 2-Sim. Amplitude da amostra: 1 a 2.

Macrolocalização: Variável independente **qualitativa (códigos alocados)**, que informa a localização de cada elemento, sendo classificado da seguinte maneira: 1- Ruim; 2- Normal, 3 - Boa, 4 - Excelente. Amplitude da amostra: 1 a 4.

Algumas variáveis que a princípio seriam importantes não foram utilizadas no modelo, devido as observações a seguir:

Evento: Variável independente **dicotômica**, que informa o evento de cada elemento, sendo classificado da seguinte maneira: 1-Venda; 2-Oferta. Amplitude da amostra: 2. Justificativa: Todos os dados coletados são de imóveis que estão à venda;

Valor total: Variável **dependente**, representando o valor total de cada elemento, ou seja, a relação entre o valor de venda unitário e sua respectiva área. Amplitude da amostra aproveitada: R\$ 15.000,00 a R\$ 1.600.000,00. Justificativa: Foi escolhida a variável Valor Unitário como variável dependente.

Código Data: Variável independente **quantitativa (de tempo)**, que informa o código da data (mês) da coleta de cada elemento. Amplitude da amostra: 179 a 180. Justificativa: Variável foi testada mas não representa um bom modelo estatístico, apresentando alta significância e deixando a distribuição dos resíduos fora do normal.

Testada: Variável independente **quantitativa**, que informa a medida em comprimento (m) de cada extensão frontal do terreno. Amplitude da amostra: 10,00 m a 115,00 m. Justificativa: Variável foi testada mas não representa um bom modelo estatístico, apresentando alta significância e deixando a distribuição dos resíduos fora do normal.

Profundidade Equivalente: Variável independente **quantitativa**, que informa a medida em comprimento (m) de cada extensão lateral do terreno. Amplitude da amostra: 19,00 m a 100,00 m. Justificativa: Variável foi testada mas não representa um bom modelo estatístico, apresentando alta significância e deixando a distribuição dos resíduos fora do normal.

RECEBIDO

Exila Silva Jacula
Departamento de Planejamento
e Projetos/SAAE
Matrícula 191

7.1 Determinação do valor

Atributos do imóvel avaliando:

ÁREA DO TERRENO (m²)	Macrolocalização	Esquina
600,00	1,00	1

Resultados para a moda, com intervalo de confiança ao nível de 80%:

Valor Unitário (R\$/m²)		
Mínimo	Calculado	Máximo
-	R\$ 94,39	-
-	-	-
Amplitude: -		

Campo de arbítrio:

		Mínimo	Calculado	Máximo
600,00 m²	VALOR UNITÁRIO	-	R\$ 94,39	-
	VALOR TOTAL	-	R\$ 56.635,56	-
	AMPLITUDE	-	-	-

Os limites do campo de arbítrio estão dentro dos limites do intervalo de confiança, portanto adota-se como limites do campo de arbítrio o próprio intervalo de confiança.

Intervalo de valores admissíveis:

Mínimo	Máximo
-	-
Valor adotado: R\$ 57.000,00	

Adotou-se o valor calculado arredondado.

8. Especificação da avaliação

A pontuação atingida considerando a Tabela 1 da NBR 14.653-2 foi de 18 pontos, sendo nos itens 1, 2, 3, 4, 5 e 6 foram atingidos Grau III. Portanto, **este trabalho apresenta Grau de Fundamentação III**. A tabela demonstrativa da pontuação atingida para o grau de fundamentação está no Anexo III.

A amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa é de 32,93%. Logo, **este trabalho apresenta Grau de Precisão II**.

RECEBIDO
POR E-MAIL
Erika Silva Caçula
Departamento de Planejamento
e Projetos/SAAE
Matrícula 191

9. Resultado da avaliação

Findo os trabalhos de avaliação, fundamentados nos elementos e condições constantes no presente Laudo, elaborado segundo metodologia da norma técnica vigente (NBR 14.653), com grau de fundamentação III, e grau de precisão II, é atribuído ao imóvel em questão, o seguinte valor de mercado de compra e venda:

R\$ 57.000,00 (Cinquenta e sete mil reais)

CAMARA MUNICIPAL DE VILHENA
Proc nº 881/2020
Folhas 96

Ressalta-se que os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário.

10. Termo de encerramento

Nada mais havendo a relatar, encerra-se o presente laudo de avaliação, que é composto de **9 (Nove)** folhas digitadas apenas no anverso, incluindo a presente, a última datada e assinada, e apresenta ainda os seguintes anexos:

- Anexo I – Tabelas de dados amostrais;
- Anexo II – Cálculos e Gráficos;
- Anexo III – Tabela demonstrativa da pontuação atingida para o grau de fundamentação;
- Anexo IV – Relatório fotográfico do imóvel avaliando;
- Anexo V – Croquis de localização do imóvel;
- Anexo VI – Documentação do imóvel;

Vilhena, 03 de Dezembro de 2020.

KLEYSON ORLANDO

CPF 864.591.802-10
Engenheiro Civil – CREA 7.262D/RO
Engenheiro de Segurança do Trabalho
Esp. em Auditoria, Avaliação e Perícias de Engenharia
MBA Gestão de Projetos em Engenharia e Arquitetura

RECEBIDO
POR E-MAIL
Erika Silva Caçula
Departamento de Planejamento
e Projetos/SAAE
Matrícula 191

RITTER & ORLANDO ENGENHARIA LTDA – ME

CNPJ 17.567.385/0001-76
KLEYSON ORLANDO – SÓCIO ADMINISTRADOR
CPF 864.591.802-10



ANEXO I

TABELAS DE DADOS AMOSTRAIS

RECEBIDO
POR E-MAIL
Erika Silva Caçula
Departamento de Planejamento
e Projetos/SAAE
Matrícula 191



FOR INFORMATION ONLY

(c)

COMING



RECEBIDO
POR E-MAIL
Erika Silva Caçula
Departamento de Planejamento
e Projetos/SAAE
Matrícula 191



Ritter Orlando
Engenharia

AVALIAÇÃO CEF 7385.7385.0005119392020.01.01.01



ANEXO II

CÁLCULOS E GRÁFICOS

CONTÉM:

Relatório Estatístico – Regressão Linear

RECEBIDO
POR
Unidade Acadêmica
Departamento de Planejamento
e Projetos/SAAE
Matrícula 191



Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) **Modelo:**

- Terrenos VHA 11-2020

2) **Data de referência:**

- segunda-feira, 30 de novembro de 2020

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	9
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	30
Dados utilizados no modelo:	26

1) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,8624238 / 0,8613429
Coefficiente de determinação:	0,7437749
Fisher - Snedecor:	21,29
Significância do modelo (%):	0,01

1) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	69%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	92%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	96%

1) **Outliers do modelo de regressão:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

RECEBIDO
POR E-MAIL

Erika Silva Caçula
Departamento de Planejamento
e Projetos/SAAE
Matrícula 191

SisDEA Home - Modelagem de Dados

1) Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	5,442	3	1,814	21,287
Não Explicada	1,875	22	0,085	
Total	7,317	25		

1) Equação de regressão:

$\ln(V. UNIT. (R\$/M2)) = +2,704287654 + 0,6980315708 * MACROLOCALIZAÇÃO + 0,1472157508 * \ln(ÁREA TERRENO) + 0,2886318603 * ESQUINA$

• Função estimativa (moda):

$V. UNIT. (R\$/M2) = +13,72296213 * e^{(+0,6980315708 * MACROLOCALIZAÇÃO)} * e^{(+0,1472157508 * \ln(ÁREA TERRENO))} * e^{(+0,2886318603 * ESQUINA)}$

• Função estimativa (mediana):

$V. UNIT. (R\$/M2) = +14,94366784 * e^{(+0,6980315708 * MACROLOCALIZAÇÃO)} * e^{(+0,1472157508 * \ln(ÁREA TERRENO))} * e^{(+0,2886318603 * ESQUINA)}$

• Função estimativa (média):

$V. UNIT. (R\$/M2) = +15,59415606 * e^{(+0,6980315708 * MACROLOCALIZAÇÃO)} * e^{(+0,1472157508 * \ln(ÁREA TERRENO))} * e^{(+0,2886318603 * ESQUINA)}$

9) Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
MACROLOCALIZAÇÃO	x	6,74	0,01
ÁREA TERRENO	ln(x)	1,95	6,41
ESQUINA	x	2,14	4,39
V. UNIT. (R\$/M2)	ln(y)	4,85	0,01

10) Correlações Parciais:

Correlações parciais para MACROLOCALIZAÇÃO	Isoladas	Influência
ÁREA TERRENO	-0,27	0,47
ESQUINA	0,28	0,19
V. UNIT. (R\$/M2)	0,80	0,82

Correlações parciais para ÁREA TERRENO	Isoladas	Influência
ESQUINA	0,01	0,08
V. UNIT. (R\$/M2)	0,01	0,38

Correlações parciais para ESQUINA	Isoladas	Influência
V. UNIT. (R\$/M2)	0,46	0,41

RECEBIDO
POR E-MAIL
Erika Silva Caçula
Departamento de Planejamento
e Projetos/SAAE
Matrícula 191



Gráfico de Aderência - Regressão Linear

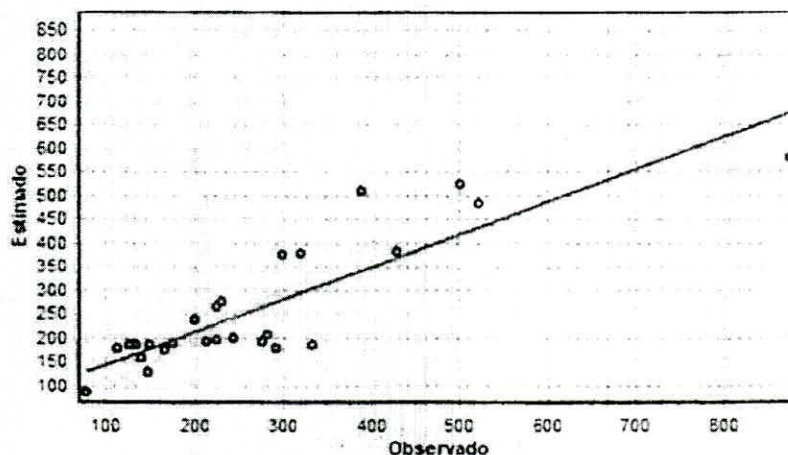
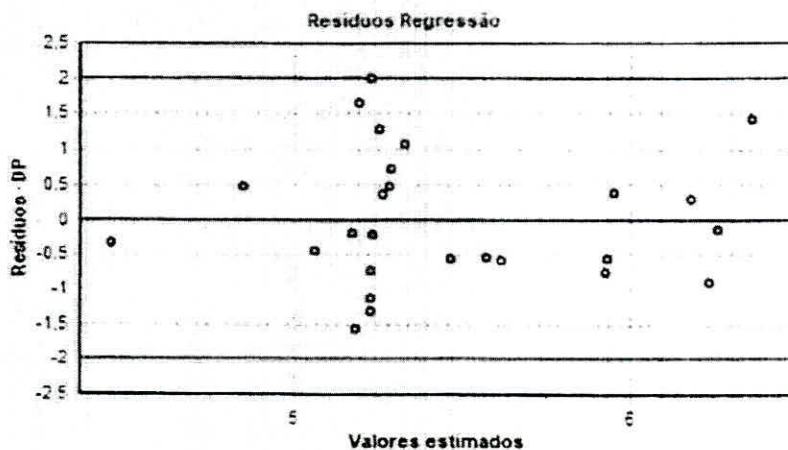


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



RECEBIDO
POR E-MAIL
Departamento de Planejamento
e Projetos/SAAE
Matrícula 191



Ritter Orlando
engenharia

AValiação CEF 7385.7385.000511939202D.01.01.01



ANEXO III

TABELA DEMONSTRATIVA DA PONTUAÇÃO ATINGIDA PARA O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

RECEBIDO
POR
Eduardo Silva
Departamento de Planejamento
e Projetos/SAAE
Matrícula 191

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		I	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	3
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3



Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	18
Ítems obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				III

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

RECEBIDO
POR E-MAIL
Erika Silva Caçula
Departamento de Planejamento
e Projetos/SAAE
Matrícula 191

ANEXO IV

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL

AVALIANDO



RECEBIDO
POR E-MAIL
Erika Silva Caçula
Departamento de Planejamento
e Projetos/SAAE
Matrícula 191



Foto 1 – Vista Terreno



Foto 2 – Rua de Acesso Principal



Foto 3 – Vista Interna

RECEBIDO
ROE MAIL
Eng.º Roberto Carlos
Departamento de Planejamento
e Projetos/SAAE
Matrícula 191



Foto 5 – Vista

Foto 4 – Rua de Acesso



RECEBIDO
PORTAL MAIL
Erika Silva Caciula
Departamento de Planejamento
e Projetos/SAAE
Matrícula 191



ANEXO VI

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

RECEBIDO
POR E-MAIL

Erika Silva Caçula
Departamento de Planejamento
e Projetos/SAAE
Matrícula 191

ANEXO V

CROQUIS DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



RECEBIDO
POR E-MAIL
Erika Silva Caçula
Departamento de Planejamento
e Projetos/SAAE
Matrícula 191



1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E OFÍCIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIS DAS PESSOAS JURÍDICAS DE VILHENA

Yassuco Yokota dos Santos

"Posso todas as coisas naquele que me fortalece" (1ª Cor. 13:1)

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Livro 2 de Registro Geral

Matrícula nº: 15.182

As Certidões do Registro de Imóveis podem ser consultadas eletronicamente pela plataforma <https://www.tribunal.jus.br/registro>

Data: 22 de julho de 2008

Ficha nº: 1

Imóvel: Chácara nº 143 (cento e quarenta e três), do Setor D (1ºº), localizada na cidade de Vilhena - Estado de Rondônia, com as seguintes características: limites e confrontações: Área 0,6996 ha (sessenta e nove ares, noventa e seis centiares); Perímetro de 339,76 m. Acesso: com a Rua A. **DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO:** Marco M-03/M-04, segue-se com azimute verdadeiro de 195°01'34", comprimento de 69,88 m; confrontando-se a LESTE (direita) com a Rua A, marco M-04/M-46, segue-se com azimute verdadeiro de 104°53'44", comprimento de 99,48 m, confrontando-se ao NORTE (esquerda) com a chácara 144R, Marco M-46/M-47, segue-se com azimute verdadeiro de 195°23'22", comprimento de 70,47 m, confrontando-se a OESTE (fundo) com parte da chácara 141; Marco M-47/M-03, segue-se com azimute verdadeiro de 104°32'27", comprimento de 99,93 m, confrontando-se ao SUL (direita) com parte da chácara 141. Proprietário: **MUNICÍPIO DE VILHENA-RO**, inscrito no CNPJ sob nº 04.092.706/0001-81. Matrícula Anterior sob o número 9002, no Livro 2 do Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Vilhena/RO. Oficial *Yassuco Yokota dos Santos*.

R-1-15.182, em 22 de julho de 2008, **VENDE E COMPRA**, Protocolo nº 34728, em 22/07/2008, no Livro 1-A, Pela Escritura Pública de 18 de julho de 2008, (livro 1-A, folha 022), lavrada no Tabelionato Figueiredo - Ofício Único de Notas da Comarca de Vilhena/RO, o proprietário **MUNICÍPIO DE VILHENA-RO**, já qualificado, **VENDEU** o imóvel pelo valor de R\$ 10.000 (dez mil e quinhentos e cinquenta e dois reais), sendo que o valor para base de cálculo do ITBI é de R\$ 252.200 (duzentos e cinquenta e dois mil e cinquenta e seis contavos), a **SIDINEI JOSÉ PORTELA CAMPOLIN**, engenheiro agrônomo, portador da CI.RG nº 247.440-SSP/MT, inscrito no CPF nº 1.834.661-15, casado com a **HELENA OLIVEIRA ROCHA CAMPOLIN**, professora universitária, portadora da CI.RG nº 133864-2-SSP/MT, inscrita no CPF nº 469.555.772-04, pelo regime da comunhão de bens, anteriormente sob a vigência da Lei 6.515/77, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Raimundo Correa, nº 72, bairro Areão, nesta cidade de Vilhena/RO, ele neste ato representado por sua procuradora a **Sra. IRACI FANTINATO PORTELA SANTOS**, brasileira, viúva do Sr. portadora da CI.RG nº 10/R390.169-SSP/SC, inscrita no CPF nº 095.517.272-15, conforme procuração lavrada às fls 198 no Livro 801, em 30.05.2008, no 3º Serviço Notarial e Registral das Comarcas Naturais da Comarca de Cuiabá/MT. Emolumentos: R\$ 102,52; Custas: R\$ 10,25; Selo: R\$ 0,58. A Oficial *Yassuco Yokota dos Santos*.

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE VILHENA-RO

CERTIDÃO

A presente certidão, extraída por processo reprográfico, foi expedida em atendimento com o Art. 19, § 1º da Lei 6.015/73, estando de conformidade com o original arquivado nesta Serventia. Conforme Decreto 93.240, Art. 1º, IV, de 09/09/1986, válida por 30 dias. Vilhena/RO, 10 de agosto de 2008. Emolumentos do Oficial: **FUNDEF, FUNDIMPER, FUMORPEG e Selo: Isentos.**

Yassuco Yokota dos Santos, A Oficial

Poder Judiciário - TJRO
Corregedoria Geral da Justiça Selo
Digital de Fiscalização nº
G7AAD377943F928

Confira a validade em www.tjro.jus.br/consultas



CONFERE COM O ORIGINAL
EM 22/10/2020

Erika Silva Casella
Erika Silva Casella
Departamento de Planejamento
e Projetos/SAAE
Matrícula 191

RECEBIDO
POPE-MAIL
Erika Silva Casella
Departamento de Planejamento
e Projetos/SAAE
Matrícula 191



MEMORIAL DESCRITIVO

Localização: Área Urbana da Sede do Município de Vilhena-RO

CHÁCARA 143-A
SETOR D

Superfície 600,00 m²
(seiscentos metros quadrados)

Perímetro 100,00 m
(cem metros)

Confrontações:

Norte	(esquerda)	parte da Chácara 143-R	(30,00 m)
Sul	(direita)	com parte da Chácara 141	(30,00 m)
Leste	(frente)	com a Rua A	(20,00 m)
Oeste	(fundo)	com parte da Chácara 143-R	(20,00 m)

Acesso: Rua A

Vilhena, 10 de outubro de 2016

RECEBIDO
POR E-MAIL

Erika Silva Caçula
Departamento de Planejamento
e Projetos/SAAE
Matrícula 191



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VILHENA
SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUAS E ESGOTOS**

PROC. Nº 203/18

FL. 185

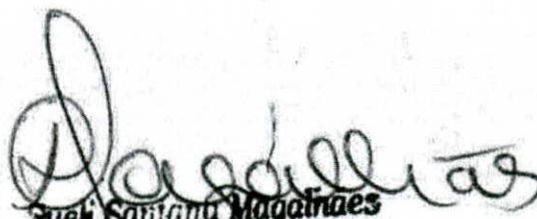
9



Despacho nº 06

**DE: DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO E PROJETOS/SAAE
PARA: PGM/PMV**

Com os nossos cordiais cumprimentos, estamos encaminhando o presente Processo para dá prosseguimento nos autos, conforme solicitado e sanado as pendências no despacho de nº 04 das (folhas 145, 146 e 147).


Sueli Santana Magalhães
Diretora de Planejamento e Projetos/SAAE
SAAE/Vilhena

Vilhena, 11 de Dezembro de 2020.