Ofício nº 150/2023/GAB

Senhor Presidente,

Tenho a satisfação de encaminhar à Vossa Excelência a **Mensagem,** acompanhada do **Projeto de Lei** que, conforme consta de sua ementa, ***"Homologa o Decreto Municipal nº 344/2023 que declarou de Utilidade Pública para fins de desapropriação, 01 (um) terreno urbano, terreno denominado área 03, situado na Av. Olímpio Arcanjo de Santana, esquina com a Rua: José Luciano Siqueira, bairro Rotary Club, Município de Itabaiana/SE, tendo como finalidade a edificação da UPA-Unidade de Pronto Atendimento local, bem como autoriza o Poder Público Municipal a desapropriar o imóvel de forma amigável ou judicial e dá outras providências"***, ao tempo em que solicito de Vossa Excelência o apoio e a aprovação.

Atenciosamente,

Gabinete do Prefeito do Município de Itabaiana, Estado de Sergipe.

Itabaiana/SE, 23 de agosto de 2023.

ADAILTON RESENDE SOUSA
Prefeito do Município de Itabaiana/SE

Excelentíssimo Senhor
Breno Gois de Rezende
Presidente da Câmara Municipal de Itabaiana/SE

MENSAGEM

Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara Municipal,

Senhores Vereadores,

Senhoras Vereadoras,

Tenho a honra de encaminhar à elevada deliberação dessa nobre Câmara Municipal, o incluso Projeto de Lei que ***"Homologa o Decreto Municipal nº 344/2023 que declarou de utilidade pública 01 (um) terreno urbano, terreno denominado área 03, situado na Av. Olímpio Arcanjo de Santana, esquina com a Rua: José Luciano Siqueira, bairro Rotary Club, Município de Itabaiana/SE, tendo como finalidade a edificação da UPA-Unidade de Pronto Atendimento local, bem como autoriza o Poder Público Municipal a desapropriar o imóvel de forma amigável ou judicial e dá outras providências".***

A desapropriação supramencionada tem como finalidade específica a implantação da UPA-Unidade de Pronto Atendimento na Av. Olímpio Arcanjo de Santana, bairro Rotary Club, Município de Itabaiana/SE, através de orçamento participativo/emenda participativa do Senador Alessandro Vieira, no valor estimado de R$ 3.000.000,00 (três milhões de reais).

Diante do interesse público existente, justifica-se que haja a implementação, segundo o Laudo de Avaliação, adequa-se às necessidades da Administração Pública, bem como da população do bairro/povoado.

Pretende-se com a homologação do Decreto nº 344/2023 que a propriedade particular passe a fazer parte do acervo público municipal.

Ademais, como parte integrante do referido projeto, estamos enviando o Decreto Municipal nº 344/2023, com anexos que declarou o terreno de utilidade pública.

Ao submeter o Projeto à apreciação dessa Egrégia Casa, estamos certos de que os(as) senhores(as) Vereadores(as) saberão aperfeiçoá-lo, se necessário, e, sobretudo, reconhecer o grau de prioridade à sua aprovação.

Aproveitamos a oportunidade para reiterar às Vossas Excelências os protestos de elevado apreço.

Itabaiana/SE, 24 de agosto de 2023.

Respeitosamente,

ADAILTON RESENDE SOUSA
Prefeito do Município de Itabaiana/SE

PROJETO DE LEI Nº 116___/2023
24 DE AGOSTO DE 2023

"Homologa o Decreto Municipal nº 344/2023 que declarou de utilidade pública 01 (um) terreno urbano, terreno denominado área 03, situado na Av. Olímpio Arcanjo de Santana, esquina com a Rua: José Luciano Siqueira, bairro Rotary Club, Município de Itabaiana/SE, tendo como finalidade a edificação da UPA-Unidade de Pronto Atendimento local, bem como autoriza o Poder Público Municipal a desapropriar o imóvel de forma amigável ou judicial e dá outras providências."

O **PREFEITO MUNICIPAL DE ITABAIANA, ESTADO DE SERGIPE,** no uso de suas atribuições legais;

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu, o Sr. Prefeito Municipal sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º. Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a adquirir, mediante desapropriação amigável ou judicial, 01 (um) terreno urbano situado na Avenida Olímpio Arcanjo de Santana, esquina com a Rua: Dr. José Luciano Siqueira, Bairro Rotary Club, município de Itabaiana, estado de Sergipe, de propriedade do Espólio do Sr. João Cândido da Silva, registrado no Cartório do 1º ofício de Itabaiana, matrícula nº 4.914, com área total do imóvel denominado Área A3: 9.572,94 m² (nove mil quinhentos e setenta e dois metros e noventa e quatro centímetros quadrados); **área total a ser desapropriada A3: 3.595,09 m² (três mil quinhentos e noventa e cinco metros e nove centímetros quadrados)**; área remanescente A3: 5.977,85m² (cinco mil novecentos e setenta e sete

metros e oitenta e cinco centímetros quadrados), tendo como finalidade específica a implantação da UPA-Unidade de Pronto Atendimento na Av. Olímpio Arcanjo de Santana, bairro Rotary Club, Município de Itabaiana/SE e deve ser utilizado pelo Município de Itabaiana, por intermediário da Secretaria de Obras, Urbanismo, Infraestrutura e dos Serviços Públicos e pela Secretaria de Saúde do município de Itabaiana/SE.

Parágrafo único. O valor da indenização pela desapropriação, nos termos do *caput* deste artigo, não poderá ultrapassar o valor total de **R$ 1.151.651,13 (Um milhão cento e cinquenta e um mil seiscentos e cinquenta e um reais e treze centavos)**, consoante Laudo de Avaliação anexo.

Art. 2º. Fica homologado o Decreto Municipal nº 344/2023, de 16 de agosto de 2023, que declarou utilidade pública, para fins de desapropriação, de 01 (um) terreno urbano, terreno denominado área 03, situado na Av. Olímpio Arcanjo de Santana, esquina com a Rua: José Luciano Siqueira, bairro Rotary Club, Município de Itabaiana/SE, consoante especificações trazidas no anexo à esta Lei.

Art. 3º. Para fazer face às despesas com a desapropriação, fica o Poder Executivo Municipal autorizado a efetuar o pagamento através de recurso participativo/emenda participativa do Senador Alessandro Vieira, no valor estimado de R$ 3.000.000,00 (Três milhões de reais).

I. Todas as despesas legais, por ventura existentes, decorrentes da escrituração e impostos relativos à transmissão e regularização do bem correrão por conta do Município expropriante;

II. Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a suplementar a dotação orçamentária de que trata o *caput* deste artigo;

III. Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a abrir crédito adicional especial no valor da transação para proceder à indenização do(a) proprietário(a) do terreno.

Art. 4º. Para fins de imissão provisória na posse do imóvel referido no *caput* do art. 1º desta Lei, fica reconhecida a urgência.

Parágrafo único. Compete à Procuradoria Geral do Município de Itabaiana tomar todas as providências judiciais, extrajudiciais e administrativas necessárias à efetivação da incorporação do imóvel ao patrimônio do Município de Itabaiana/SE.

Art. 5º. Esta Lei Ordinária entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito do Município de Itabaiana, 24 de agosto de 2023.

ADAILTON RESENDE SOUSA
Prefeito do Município de Itabaiana/SE

DECRETO Nº 344/2023
DE 16 DE AGOSTO DE 2023.

"Declara de Utilidade Pública para fins de desapropriação parcial de 01 (um) terreno urbano, terreno denominado área 03, situado na Av. Olímpio Arcanjo de Santana, esquina com a Rua: José Luciano Siqueira, bairro Rotary Club, Município de Itabaiana/SE, tendo como finalidade a edificação da UPA-Unidade de Pronto Atendimento local, bem como autoriza o Poder Público Municipal a desapropriar o imóvel de forma amigável ou judicial e dá outras providências"

O **PREFEITO DE ITABAIANA, ESTADO DE SERGIPE**, no uso da suas atribuições legais, em consonância com a Lei Orgânica Municipal, e:

CONSIDERANDO o Art. 6º do Decreto-Lei Federal nº 3.365, de 21 de junho de 1941, alteradas pelas Leis Federais nº 2.786, de 21 de maio de 1956 e Lei nº 6.602, de 07 de dezembro de 1978 e, ainda, de conformidade com o disposto no art. 5º, inciso XXIV, da Constituição Federal;

CONSIDERANDO o Art. 4º, XVII c/c art. 59, V, ambos da Lei Orgânica Municipal, pela qual compete ao Município prover a tudo quanto diga respeito ao seu peculiar interesse e ao bem estar de sua população, cabendo-lhe, privativamente, dentre outras, a adquirir bens, inclusive mediante desapropriação;

CONSIDERANDO que a propriedade objeto da desapropriação se dará em razão da necessidade da implantação da UPA-Unidade de Pronto Atendimento na Av. Olímpio Arcanjo de Santana, bairro Rotary Club, Município de Itabaiana/SE, através de orçamento participativo/emenda participativa do Senador Alessandro Vieira, no valor estimado de R$ 3.000.000,00 (três milhões de reais).

DECRETA:

Art. 1º - Fica declarada de utilidade pública, para fins de **DESAPROPRIAÇÃO**, 01 (um) terreno urbano situado na Avenida Olímpio Arcanjo de Santana, esquina com a Rua: Dr. José Luciano Siqueira, Bairro Rotary Club, município de Itabaiana, estado de Sergipe, de propriedade do Espólio do Sr. João Cândido da Silva, registrado no Cartório do 1º ofício de Itabaiana, matrícula nº 4.914, com área total do imóvel denominado Área A3: 9.572,94 m² (nove mil quinhentos e setenta e dois metros e noventa e quatro centímetros quadrados); **área total a ser desapropriada A3: 3.595,09 m² (três mil quinhentos e noventa e cinco metros e nove centímetros quadrados)**; área remanescente A3: 5.977,85m² (cinco mil novecentos e setenta e sete metros e oitenta e cinco centímetros quadrados).

Art. 2º - O imóvel declarado de utilidade pública, nos termos desse Decreto, a ser desapropriado, terá como finalidade específica a implantação da UPA-Unidade de Pronto Atendimento na Av. Olímpio Arcanjo de Santana, bairro Rotary Club, Município de Itabaiana/SE e deve ser utilizado pelo Município de Itabaiana, por intermediário da Secretaria de Obras, Urbanismo, Infraestrutura e dos Serviços Públicos e pela Secretaria de Saúde do município de Itabaiana/SE.

Art. 3º - O valor total atribuído ao terreno em referência será de **R$ 1.151.651,13 (Um milhão cento e cinquenta e um mil seiscentos e cinquenta e um reais e treze centavos)**, consoante Laudo de Avaliação anexo.

Art. 4º - A Secretaria Municipal de Obras, Urbanismo, Infraestrutura e dos Serviços Públicos e Secretaria de Saúde do município de Itabaiana/SE fica, desde já, autorizada a promover, por via administrativa ou judicial, em articulação com a Procuradoria Geral do Município, na forma da legislação pertinente, a necessária desapropriação do imóvel declarado, em caráter de urgência, na forma do art. 1º deste Decreto.

Parágrafo único - Para fins de imissão provisória na posse do imóvel referido no *"caput"* do art. 1º deste Decreto, alega-se a urgência de que trata o art. 15 do Decreto-Lei Federal nº 3.365, de 21 de junho de 1941, diante da necessidade urgente da criação da UPA-Unidade de Pronto Atendimento, cumpridas as exigências legais.

Art. 5º - As despesas decorrentes do presente Decreto correrão à conta de dotação orçamentária previstas no orçamento do Município.

Art. 6º - Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 7º - Revogam-se as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito, Itabaiana/ SE, 16 de agosto de 2023.

ADAILTON RESENDE SOUSA
Prefeito do Município de Itabaiana/SE

Ofício SEOSP/Nº 1131/2023

Itabaiana, 23 de maio de 2023.

Assunto: Desapropriação de imóvel em núcleo urbano – Espólio do Sr. João Candido da Silva – Itabaiana - SE

Prezada Procuradora Geral,

Venho através deste, encaminhar, 02 (dois) memoriais descritivos referentes ao espolio do Sr João Candido da Silva, onde o primeiro indica a área equivalente a 3.595,09m², que será destinada a construção de uma UPA, e a segunda área com dimensões de 2.195,36m², que trata de área que servirá de anexo a unidade escolar que será construída em terreno vizinho.

Apenso a este, segue também laudo técnico elaborado pelo Engenheiro Civil/Perito avaliador **Fillipe José Magalhães de Melo – CREA 271313681-4**, onde indicam a localização dos imóveis na Avenida Olímpio Arcanjo de Santana, onde um terreno está no Bairro Porto e outro no Bairro Rotary, vale salientar que este se separam pela referida Avenida.

Requeremos, que seja iniciado, em caráter de urgência, processo/procedimento legal para a desapropriação ou permuta de IPTU, haja vista que o referido terreno a ser desapropriado possui débitos de IPTU com este município.

Sendo o que nos cabia no momento, subscrevemo-nos e colocamo-nos a vosso inteiro dispor para quaisquer esclarecimentos.

Vinícius Moura da Costa
Secretário

A Procuradoria Geral
Márdilla Souza de Queiroz
Procuradora Geral do Município de Itabaiana/SE
Neste

Marcia dos Santos Brito
23-05-2023
12:42

MEMORIAL DESCRITIVO

DESAPROPRIANTE: MUNICIPIO DE ITABAIANA/SE

PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL A SER DESAPROPRIADO: ESPÓLIO DO SR. JOÃO CANDIDO DA SILVA

ENDEREÇO: TERRENO DENOMINADO ÁREA 03, AV. OLIMPIO ARCANJO DE SANTANA, ESQUINA COM A RUA DR. JOSÉ LUCIANO SIQUEIRA, BAIRRO ROTARY CLUB, NESTA CIDADE.

OBJETO: DESAPROPRIAÇÃO DE PARTE DA ÁREA 03, PARA CONSTRUÇÃO DE UMA UPA.

ÁREA TOTAL DO IMOVEL DENOMINADO ÁREA A3 = 9572,94m2

ÁREA TOTAL DA DESAPROPRIAÇÃO: 3.595,09m2.

ÁREA REMANESCENTE A3: 5.977,85m2.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL A SER DESAPROPRIADO

TRATA-SE DE UM TERRENO URBANO, SITUADO NA AV. OLIMPIO ARCANJO DE SANTANA, ESQUINA COM A RUA DR. JOSÉ LUCIANO SIQUEIRA, BAIRRO ROTARY CLUB, NESTA CIDADE, COM ÁREA DE 3.595,09M2 (TRÊS MIL QUINHENTOS E NOVENTA E CINCO METROS QUADRADOS E NOVE CENTESIMO DE METROS QUADRADO).

MEDIDAS, CONFRONTAÇÕES E ÁREA

V1 AO V2 - AO NORTE, MEDINDO **16,47M,** CONFRONTANDO COM A AV. OLIMPIO ARCANJO DE SANTANA..

V2 AO V3 - AO NORTE, MEDINDO **5,82M,** CONFRONTANDO COM A AV. OLIMPIO ARCANJO DE SANTANA.

V3 AO V4 - AO NORTE, MEDINDO **16,38M,** CONFRONTANDO COM A AV. OLIMPIO ARCANJO DE SANTANA.

V4 AO V5 - AO NORTE, MEDINDO **5,04M,** CONFRONTANDO COM A AV. OLIMPIO ARCANJO DE SANTANA.

Téc. Sérgio Brito de Santana
CFT: 653006645-91
Coordenador de Núcleo
Secretaria das Obras, Infraestrutura
Urb. e dos Serv. Públicos

V5 AO V6 - AO NORTE, MEDINDO **1,91M,** CONFRONTANDO COM A AV. OLIMPIO ARCANJO DE SANTANA.

V6 AO V7 - AO LESTE, MEDINDO **77,78M,** CONFRONTANDO COM A RUA DR. JOSÉ LUCIANO SIQUEIRA.

V7 AO V8 - AO SUL, MEDINDO **20,81M,** CONFRONTANDO COM O IMOVEL Nº622 DA RUA DR. JOSÉ LUCIANO SIQUEIRA.

V8 AO V9 - AO LESTE, MEDINDO **3,37M,** CONFRONTANDO COM O IMOVEL Nº622 DA RUA DR. JOSÉ LUCIANO SIQUEIRA.

V9 AO V10 - AO SUL, MEDINDO **10,35M,** CONFRONTANDO COM OS IMOVEIS Nº1740 E 1746 DA RUA JASON CORREIA.

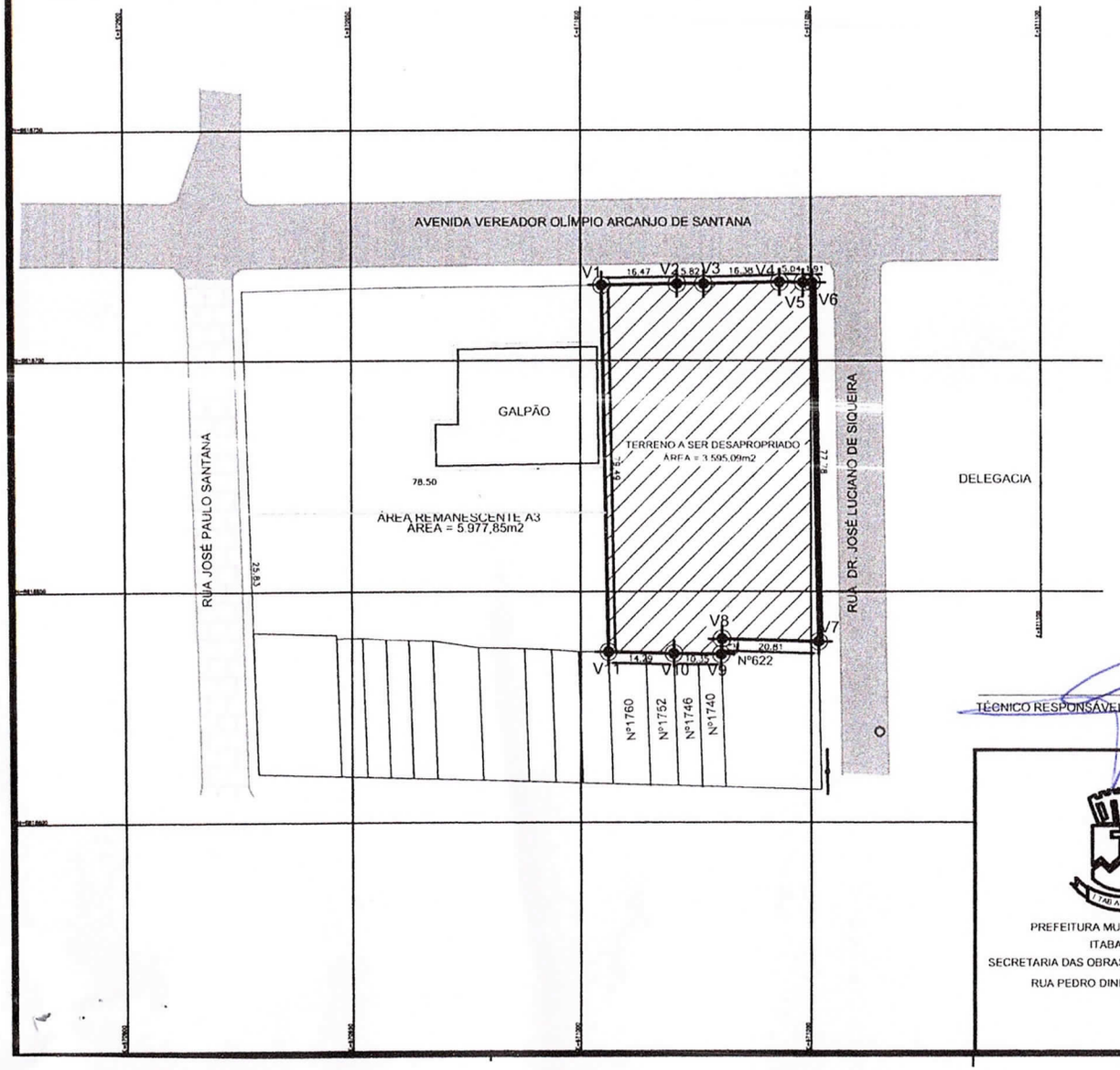
V10 AO V11 - AO SUL, MEDINDO **14,29M,** CONFRONTANDO COM OS IMOVEIS Nº1652 E 1760 DA RUA JASON CORREIA.

V11 AO V1 – (FECHANDO O PERÍMETRO) AO OESTE, MEDINDO **79,49M,** CONFRONTANDO COM ÁREA REMANESCENTE 03 DE PROPRIEDADE DO ESPÓLIO DO SR. JOÃO CANDIDO DA SILVA.

ITABAIANA, 23 DE FEVEREIRO DE 2023.

Téc. Sérgio Brito de Santana
CFT: 653005645-91
Coordenador de Núcleo
Secretaria das Obras, Infraestrutura
Urb. e dos Serv. Públicos

Responsável Técnico



LADOS		DISTANCIA (m)	CONFRONTAÇÕES
Vértices	Vértices		
-V-1	-V-2	16,47	AV. OLIMPIO ARCANJO DE SANTANA
-V-2	-V-3	5,82	AV. OLIMPIO ARCANJO DE SANTANA
-V-3	-V-4	16,38	AV. OLIMPIO ARCANJO DE SANTANA
-V-4	-V-5	5,04	AV. OLIMPIO ARCANJO DE SANTANA
-V-5	-V-6	1,91	AV. OLIMPIO ARCANJO DE SANTANA
-V-6	-V-7	77,78	RUA DR. JOSÉ LUCIANO SIQUEIRA Nº622
-V-7	-V-8	20,81	RUA JASON CORREIA Nº 1740
-V-8	-V-9	3,37	RUA JASON CORREIA Nº 1746
-V-9	-V-10	10,35	RUA JASON CORREIA Nº 1752
-V-10	-V-11	14,29	RUA JASON CORREIA Nº 1760
-V-11	-V-1	79,49	ÁREA REMANESCENTE 03

APROVADO

TÉCNICO RESPONSÁVEL:

Téc. Sérgio Brito de Santana
CFT: 653005645-91
Coordenador de Núcleo
Secretaria das Obras, Infraestrutura
Urb. e dos Serv. Públicos

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABAIANA
ITABAIANA-SE
SECRETARIA DAS OBRAS E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS
RUA PEDRO DINIZ GONÇALVEZ, Nº 600

PROJETO: PLANTA BAIXA E SITUAÇÃO

SITO: AV. OLIMPIO ARCANJO DE SANTANA S/N, ESQUINA COM RUA JOSÉ LUCIANO SIQUEIRA, BAIRRO ROTARY CLUB, NESTA CIDADE

ADMIN: ADAILTON RESENDE SOUSA

SECRETÁRIA: DEILZA DE ASSIS SANTOS

DESENHO: SÉRGIO BRITO

DESCRIÇÃO: IMÓVEL A SER DESAPROPRIADO

ESCALA: 1/1000

DATA: FEVEREIRO / 2023

PRANCHA: 01/01

selo unicef

MEMORIAL DESCRITIVO

DESAPROPRIANTE: MUNICIPIO DE ITABAIANA/SE

PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL A SER DESAPROPRIADO: ESPÓLIO DO SR. JOÃO CANDIDO DA SILVA

ENDEREÇO: TERRENO DENOMINADO ÁREA REMANESCENTE DO TERRENO 01 03, AV. OLIMPIO ARCANJO DE SANTANA, ESQUINA COM A RUA MARIOVAN DOS SANTOS BRITO, BAIRRO PORTO, NESTA CIDADE.

OBJETO: DESAPROPRIAÇÃO DE PARTE DA ÁREA 0REMANESCENTE 01 DO TERRENO 01.

ÁREA TOTAL DO IMOVEL DENOMINADO ÁREA REMANESCENTE 01 DO TERRENO 01= 35.001,05m2

ÁREA TOTAL DA DESAPROPRIAÇÃO: 2.195,36m2.

ÁREA REMANESCENTE 01 DO TERRENO 01: 32.805,69m2.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL A SER DESAPROPRIADO

TRATA-SE DE UM TERRENO URBANO, SITUADO NA RUA MARIOVANDOS SANTOS BRITO, BAIRRO PORTO, NESTA CIDADE, COM ÁREA DE **2.195,36m2** (DOID MIL CENTO E NOVENTA E CINCO METROS QUADRADOS E TRINTA E SEIS CENTESIMO DE METROS QUADRADO).

MEDIDAS, CONFRONTAÇÕES E ÁREA

AO LESTE, MEDINDO **49,99m,** CONFRONTANDO COM A RUA MARIOVAN DOS SANTOS BRITO.

AO OESTE, MEDINDO **48,14m,** CONFRONTANDO COM TERRENO MUNICIPAL DA ESCOLA CLARA MEIRELES TELES.

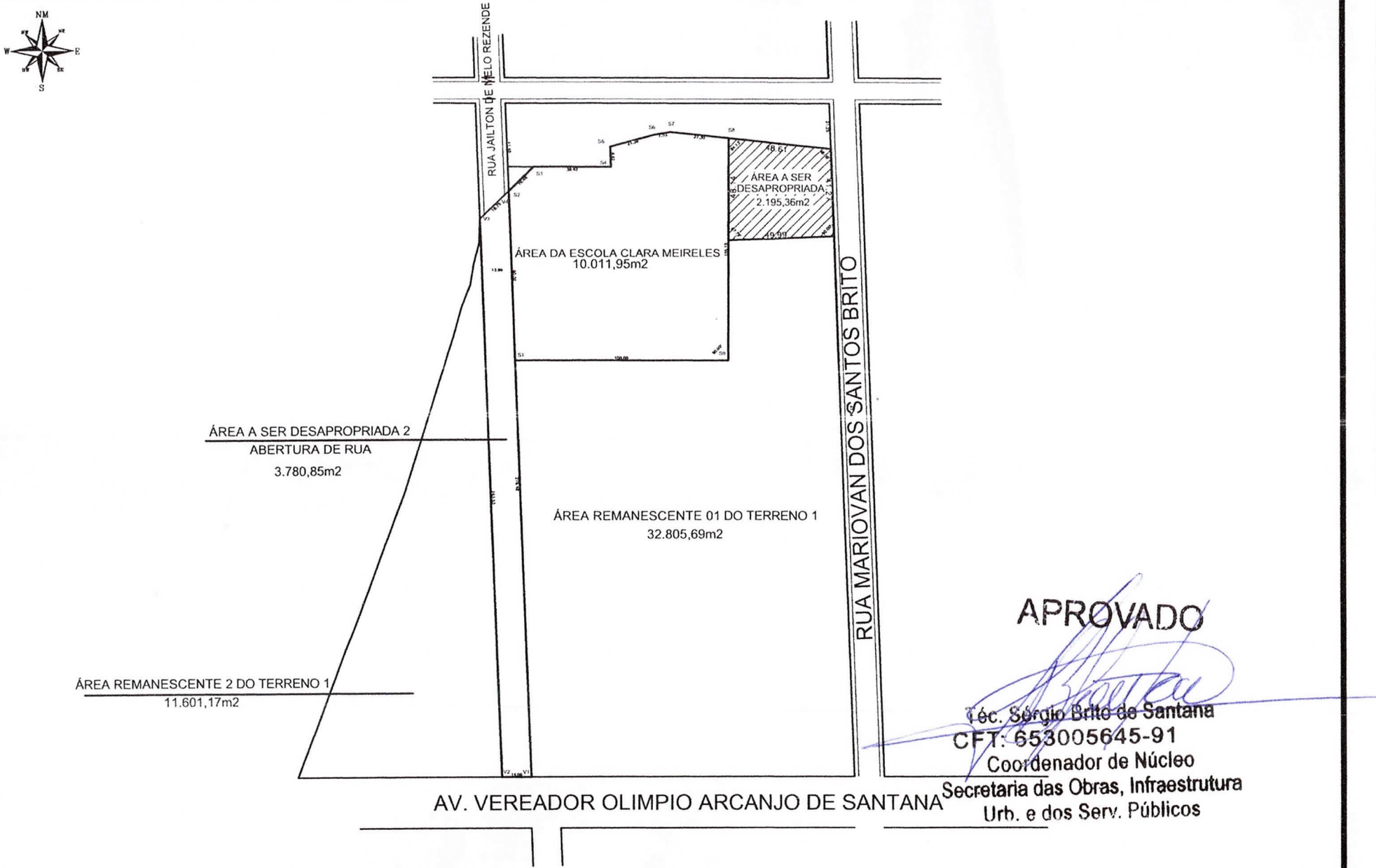
AO NORTE, MEDINDO **48,61m,** CONFRONTANDO COM LOTEAMENTO DOS HERDEIROS DO ESPÓLIO DO SR. CAPITULINO.

AO SUL - MEDINDO **49,99m,** CONFRONTANDO COM AREA REMANESCENTE 01 DO TERRENO 01 DE PROPRIEDADE DO ESPÓLIO DO SR. JOÃO CANDIDO DA SILVA.

ITABAIANA, 23 DE MAIO DE 2023.

Téc. Sérgio Brito de Santana
CFT: 653005645-91
Coordenador de Núcleo
Secretaria das Obras, Infraestrutura
Urb. e dos Serv. Públicos

Responsável Técnico



APROVADO

Téc. Sérgio Brito de Santana
CFT: 653005645-91
Coordenador de Núcleo
Secretaria das Obras, Infraestrutura
Urb. e dos Serv. Públicos

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABAIANA-SE
SECRETARIA DAS OBRAS E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS
RUA PEDRO DINIZ GONÇALVES, Nº600
BAIRRO SERRANO

ADMIN: ADAILTON RESENDE SOUSA

SECRETÁRIO: VINICIUS MOURA DA COSTA

DATA: MAIO/2023
DESENHO: SÉRGIO BRITO

ESCALA: 1/1000

PROJETO: PLANTA BAIXA E SITUAÇÃO
SITO: BAIRRO PORTO
DESCRIÇÃO: ÁREA A SER DESAPROPRIADA

01/01

selo unicef

Prefeitura Municipal de Itabaiana
José Magalhães de Melo
Engenheiro Civil / Perito Avaliador
CREA 2713136814

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Itabaiana – SE.

selo unicef

SUMÁRIO

1. Identificação do Solicitante 3
2. Finalidade do Laudo 3
3. Objetivo da Avaliação 3
4. Caracterização do Imóvel 3
4.1 Localização do Imóvel 3
4.2 Caracterização da Região 4
4.3 Descrição do Imóvel 4
5. Diagnostico de Mercado 4
6. Especificação da Avaliação 4
7. Métodos e procedimentos utilizados 5
7.1 Pesquisa de Valores 5
7.2 Homogeneização dos valores 6
7.3 Valor do imóvel total 6
7.4 Projeção para área avaliada 6
8. Encerramento 7

Anexos

I- Relatório fotográfico.

Prefeitura Municipal de Itabaiana
Eng. José Magalhães de Melo
Engenheiro Civil / Perito Avaliador
CREA 2713136814

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

O presente Laudo de Avaliação foi elaborado por solicitação da Prefeitura municipal de Itabaiana através da Secretaria das Obras, Urbanismo, Infraestrutura e dos Serviços Públicos de Itabaiana/SE.

2. FINALIDADE DO LAUDO

O presente laudo tem como finalidade apurar o valor da multa indenizatória resultante da desapropriação parcial de área **para a construção de uma Unidade de Pronto Atendimento – UPA e a Construção de uma Escola.**

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo do Laudo de Avaliação é a determinação do valor real e atual do imóvel com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do avaliando, apresentando como conclusão a convicção do valor de mercado após o tratamento dos dados.

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL
4.1.LOCALIZAÇÃO

Os imóveis objetos de estudo da presente avaliação localizam-se na Avenida Olímpio Arcanjo de Santana, um terreno está no Bairro Porto, outro no Bairro Rotary Club, Itabaiana- SE.

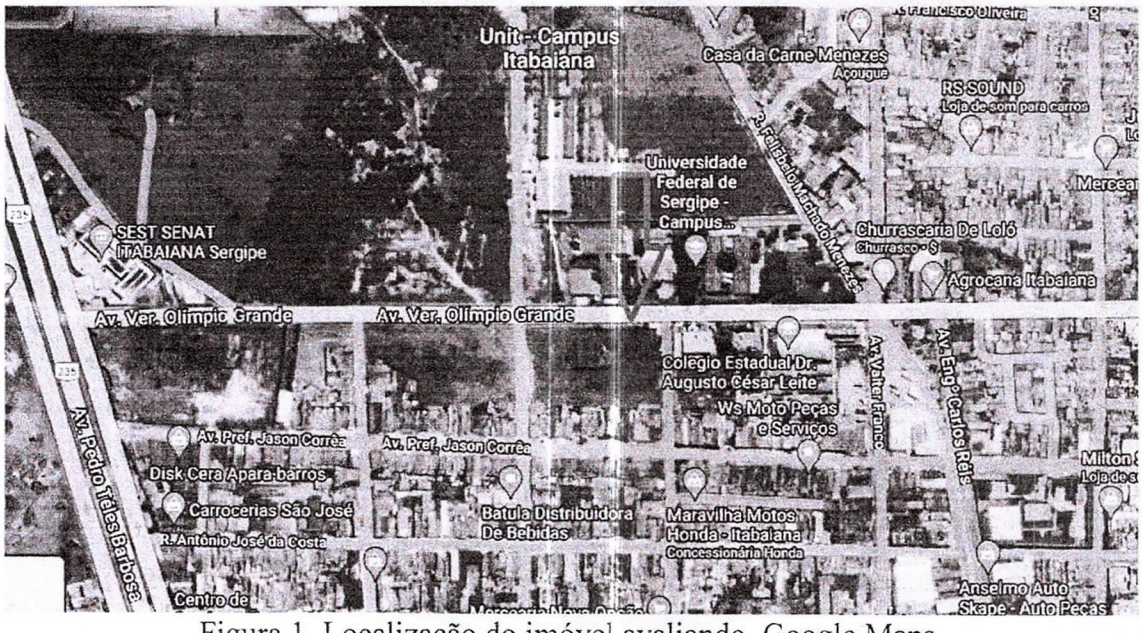


Figura 1. Localização do imóvel avaliando, Google Maps.

Prefeitura Municipal de Itabaiana
José Magalhães de Melo
Engenheiro Civil / Perito Avaliador
CREA 2713136814

4.2.CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado no município de Itabaiana/SE. A região de entorno é contemplada por imóveis comerciais e residenciais. A região possui infraestrutura e é servido pelos seguintes melhoramentos urbanos:

•Energia elétrica e telefonia;
•Coleta de lixo;
•Rede de água.

4.3.DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O objeto avaliando deste laudo trata-se de uma **área sem benfeitorias com 5.790,45 m2 (cinco mil e setecentos e noventa metros quadrados e quarenta e cinco centésimos de metros quadrados)**, pertencente ao senhor Nildo Candido da Silva e registrado no Cartório do Primeiro Ofício de Itabaiana sob número de matrícula 4.914. Sendo uma área destinada a futura Escola Professora Clara Meireles de 2.195,36 m2 (dois mil e cento e noventa e cinco metros quadrados e trinta e seis centésimos de metros quadrados), e a outra parte destinada a construção de uma Unidade de Pronto Atendimento – UPA com 3.595,09 m2 (três mil e quinhentos e noventa e cinco metros quadrados e nove centésimos de metros quadrados).

A geometria e os confrontantes do imóvel estão demonstrados no memorial descritivo e planta de situação em anexo.

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Conforme vistoria de reconhecimento da região, onde se insere o imóvel avaliando, verificam-se poucos imóveis disponibilizados em oferta. Considerando o atual desempenho do mercado no setor imobiliário, pode-se concluir que a sua liquidez é normal.

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A NBR 14.653-2:2011, em seu item 9 – Especificação das avaliações, apresenta a seguinte redação:

"9.1.1 A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial, pelo contratante, do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa

Prefeitura Municipal de Itabaiana
José Magalhães de Melo
Engenheiro Civil / Perito Avaliador
CREA 2713136814

garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori."

Em função das particularidades do imóvel avaliando e do comportamento do mercado imobiliário da região, e em conformidade com a NBR 14.653-2:2011, item 9.2.1 – Tabela 3 e Tabela 4, item 9.2.3 – Tabela 5, o presente laudo de avaliação possui Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão II.

7. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Está avaliação está fundamentada no item 11 da NBR 114653-2:2011, utilizando o "valor quadrado médio" onde se aplica o valor unitário do imóvel, considerando a área total à área avaliada.

Para conhecer o valor de oferta dos imóveis na região adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Foram realizadas pesquisas no mês de abril de 2023 nas proximidades do avaliando, junto a imóveis e terrenos vendidos na região e informações coletadas de corretores de imóveis e profissionais da área imobiliária. Onde os elementos foram devidamente homogeneizados à situação do avaliando, visando estimar o valor de mercado do referido imóvel.

Uma vez adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para o cálculo do valor do imóvel, praticado na região geoeconômica próxima da localização da área a ser avaliada, os cálculos foram elaborados com base na metodologia de TRATAMENTO POR FATORES para a determinação do valor unitário de terreno (R$/m²). Neste tratamento, os atributos dos imóveis comparativos (exemplo: área, frente, profundidade, localização, etc.) são homogeneizados para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região).

Fatores Utilizados

Fator Transposição (F1): Utilizado para corrigir variações de valor em função da localização do avaliando em relação aos comparativos de mercado, aplicado através da seguinte equação. Adotou-se 1,00.

Fator Oferta (F2): Para os comparativos ofertados, foi aplicado o fator 1,00, a fim de compensar a superestimativa / elasticidade da oferta;

7.1. PESQUISA DE VALORES

Valores das cotações dos imóveis similares:

Prefeitura Municipal de Itabaiana
Dr. José Magalhães de Melo
Engenheiro Civil / Perito Avaliador
CREA 2713136814

COTAÇÃO	CARACTERISTICAS		VALOR (R$/m²)	FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO	
	TIPO	ÁREA (m²)		TRANSPOSIÇÃO	OFERTA
01	Terreno 01	300,00	333,33	1,00	1,00
02	Terreno 02	175,00	319,12	1,00	1,00
03	Terreno 03	168,00	308,57	1,00	1,00
MÉDIA			**320,34**		

7.2. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES

Considerando: V.Hom.(i) = V.Unt.(i) x F1 x F2 x ...x F(k)

AMOSTRAS	VALOR (R$/m²)	F1	F2	V. HOM. (R$/m²)
01	333,33	1,00	1,00	333,33
02	319,12	1,00	1,00	319,12
03	308,57	1,00	1,00	308,57
MÉDIA				**320,34**

7.3. VALOR UNITÁRIO DO IMÓVEL

Temos que o valor unitário para o imóvel original é de **R$ 320,34** após aplicação dos fatores de homogeneização.

7.4. PROJEÇÃO PARA ÁREA AVALIADA

Conhecendo o preço unitário para o imóvel original, aplica-se o mesmo na área avaliada para conhecer o valor de mercado do imóvel em questão.

Conhecendo os valores de:

Prefeitura Municipal de Itabaiana
José Magalhães de Melo
Engenheiro Civil / Perito Avaliador
CREA 2713136814

Valor unitário do terreno (R$/m2) = 320,34
Área total = 5.790,45 m²

Temos:

VT = VUT x ATT
VT= 320,34 X 5.790,45
VT = 1.854.912,75

Valor do **imóvel avaliando**: R$ 1.854.912,75 (Um milhão e oitocentos e cinquenta e quatro mil e novecentos e doze reais e setenta e cinco centavos).

8. ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente trabalho composto por 08 (oito) folhas, todas impressas, sendo esta folha datada e assinada pelo autor do presente trabalho, e as demais rubricadas. Deixando claro que a avaliação pode sofrer variações de laudo para laudo de 5% a 10% crescente ou decrescente.

Portanto, para questões de arredondamento, adotando-se até o limite de 1%, conforme NBR 14.653-1:2001, tem-se os seguintes valores:

Valor para desapropriação parcial

R$ 1.854.912,75 (Um milhão e oitocentos e cinquenta e quatro mil e novecentos e doze reais e setenta e cinco centavo).

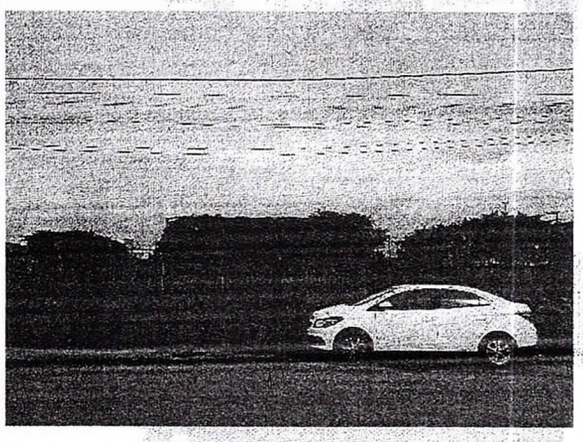
Fillipe José Magalhães de Melo
Engenheiro Civil / Perito avaliador - CREA 271313681-4
Servidor/Matrícula – 2042

Prefeitura Municipal de Itabaiana
José Magalhães de Melo
Engenheiro Civil / Perito Avaliador
CREA 2713136814

Itabaiana – SE, 25 de abril de 2023.

ANEXO I

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

	
Foto 1. Vista do terreno.	*Foto 2. Vista do terreno*

Fonte das fotografias: Própria.

Prefeitura Municipal de Itabaiana
José Magalhães de Melo
Engenheiro Civil / Perito Avaliador
CREA 2713136814