Ofício nº 075/2021/GAB

Itabaiana/SE, 17 de março de 2021.

Senhor Presidente,

Tenho a satisfação de encaminhar a Vossa Excelência a **Mensagem,** acompanhada do **Projeto de Lei** que, conforme consta de sua ementa, ***"Homologa o Decreto Municipal nº 038/2021 que declarou utilidade pública de* 01 (um) terreno rural localizado na Rua Manoel Martinho da Silva, s/n, Povoado Bom Jardim, neste Município, *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 do mesmo.

Atenciosamente,

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

ADAILTON RESENDE SOUSA
Prefeito do Município de Itabaiana/SE

Excelentíssimo Senhor
Marcos Vinicius de Lima Oliveira
Presidente da Câmara Municipal de Itabaiana/SE

MENSAGEM

Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara Municipal,
Senhores Vereadores,
Senhoras Vereadoras,

Senhor Presidente, tenho a honra de encaminhar por intermédio de Vossa Excelência, à elevada deliberação dessa nobre Assembleia, o incluso Projeto de Lei que ***"Homologa o Decreto Municipal nº 038/2021 que declarou utilidade pública de*** **01 (um) terreno rural localizado na Rua Manoel Martinho da Silva, s/n, Povoado Bom Jardim, neste Município,** ***bem como autoriza o Poder Público Municipal a desapropriar o imóvel de forma amigável ou judicial e dá outras providências"***.

Tal desapropriação destina-se a utilização do imóvel em sua plenitude, tendo em vista que o Município de Itabaiana construiu o Poço artesiano no imóvel a ser desapropriado, não justificando a remoção do poço e benfeitorias já realizadas.

Assim, diante do interesse público existente, justifica-se que o poço artesiano continue funcionando naquela localidade, só que de forma definitiva, passando a imóvel a fazer parte do acervo público municipal.

Este Projeto de Lei, alvo da votação de Vossas Excelências, além de possuir relevante alcance social e repercutir diretamente na utilização do poço artesiano pela população do Povoado Bom Jardim, traduz o interesse desta Administração em trilhar o caminho da legalidade, uma vez que, como foi demonstrado, obedece ao seu trâmite regular, encontrando-se totalmente em consonância com a Constituição Federal.

Ademais, pretende-se com a homologação do Decreto 038/2021 que tal imóvel particular passe a fazer parte do acervo público municipal.

Em anexo, e como parte integrante do referido projeto, estamos enviando o Decreto Municipal 038/2021 e anexos, o qual 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 as Vossas Excelências os protestos de elevado apreço.

Respeitosamente,

ADAILTON RESENDE SOUSA
Prefeito do Município de Itabaiana/SE

Praça Fausto Cardoso, 12 – Centro, Itabaiana/SE, 49500-000
79. 3431-9701 - gabinete@itabaiana.se.gov.br

PROJETO DE LEI Nº 14 /2021
DE 17 DE MARÇO DE 2021

"Homologa o Decreto Municipal nº 038/2021 que declarou utilidade pública de 01 (um) terreno rural localizado na Rua Manoel Martinho da Silva, s/n, Povoado Bom Jardim, neste Município, 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 rural localizado na Rua Manoel Martinho da Silva, s/n, Povoado Bom Jardim, neste Município**, medindo 6,25m (frente), confrontando-se ao norte com a Rua Manoel Martins da Silva, medindo 6,25m (fundo), confrontando-se ao sul com Maria Valdete do Nascimento, medindo 16,00m, confrontando-se ao leste com a Rua Percílio José dos Santos e medindo 16,00m, confrontando-se ao oeste com Maria Valdete do Nascimento, tendo uma com área total a ser desapropriada de 100,00 m², no qual está construído 1 (um) poço, 1(um) reservatório elevado e 1(um) chafariz, cercado com mureta, estaca de concreto armado e arame farpado, sendo que tais benfeitorias foram executadas pela Prefeitura de Itabaiana/SE, pertencente à **MARIA VALDETE DO NASCIMENTO**, brasileira, maior, capaz, registrada sob o n º741.170 SSP/SE 2º via, inscrita no CPF n º 652.711.145-20 residente no Povoado Bom Jardim, no Município de Itabaiana.

Parágrafo único. O valor da indenização pela desapropriação, nos termos do caput deste artigo, não poderá ultrapassar o valor de **R$ 9.400,00 (nove mil e quatrocentos reais),** conforme Laudo de Avaliação anexo.

Art. 2º. Fica homologado o Decreto Municipal nº 038, de 11 de março de 2021 que declarou utilidade pública, para fins de desapropriação, 01 (um) terreno rural localizado na Rua Manoel Martinho da Silva, s/n, Povoado Bom Jardim, neste Município, anexo à esta Lei.

Art. 3º. Para fazer face às despesas com a desapropriação, fica o Poder Executivo Municipal autorizado a efetuar o pagamento com recursos próprios do Município de Itabaiana, até 30 (trinta) dias após a aprovação desta Lei, a importância de **R$ 9.400,00 (nove mil e quatrocentos reais),** conforme avaliação anexo que passa a intégrar esta lei.

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)/possuidor e/ou herdeiro 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, Estado de Sergipe.

ADAILTON RESENDE SOUSA
Prefeito do Município de Itabaiana/SE

DECRETO Nº 38/2021
DE 11 DE MARÇO DE 2021.

"Declara de Utilidade Pública, para fins de desapropriação, 01 (um) terreno rural localizado no Povoado Bom Jardim, Zona Rural do Município de Itabaiana/SE, confrontando-se ao norte com a Rua Manoel Martins da Silva, ao sul com Maria Valdete do Nascimento, ao leste com a Rua Percílio José dos Santos e ao oeste com Maria Valdete do Nascimento, e dá outras providências".

O **PREFEITO DE ITABAIANA, ESTADO DE SERGIPE**, no uso das atribuições legais, em consonância com a Lei Orgânica Municipal;

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, para efeitos de avaliação, o imóvel foi considerado livre de penhoras, arrestos, hipotecas, contaminação do solo ou ônus de qualquer natureza;

Considerando que se trata de um terreno no qual está instalado 1 (um) poço, 1(um) reservatório elevado e 1(um) chafariz, os quais estão cercados com mureta, estaca de concreto armado e arame farpado, sendo tais benfeitorias executadas pela Prefeitura de Itabaiana/SE;

Considerando que o poço é utilizado em prol da população da região;

DECRETA:

Art. 1º - Fica declarado de utilidade pública, para fins de DESAPROPRIAÇÃO, **01 (um) terreno rural localizado na Rua Manoel Martinho da Silva, s/n, Povoado Bom Jardim, neste Município**, medindo 6,25m (frente), confrontando-se ao norte com a Rua Manoel Martins da Silva, medindo 6,25m (fundo), confrontando-se ao sul com Maria Valdete do Nascimento, medindo 16,00m, confrontando-se ao leste com a Rua Percílio José dos Santos e medindo 16,00m, confrontando-se ao oeste com Maria Valdete do Nascimento, tendo uma com área total a ser desapropriada de 100,00 m², no

qual está construído 1 (um) poço, 1(um) reservatório elevado e 1(um) chafariz, cercado com mureta, estaca de concreto armado e arame farpado, sendo que tais benfeitorias foram executadas pela Prefeitura de Itabaiana/SE.

Art. 2º - O imóvel declarado de utilidade pública, nos termos deste Decreto, a ser desapropriado, deve ser utilizado pelo Município de Itabaiana, por Intermediário da Secretaria de Obras, Urbanismo, Infraestrutura e dos Serviços Públicos e da Secretaria de Agricultura, da Pecuária e do Abastecimento Alimentar, para fins de inscrição ao Patrimônio do Município de Itabaiana/Sergipe.

Art. 3º - O valor atribuído ao imóvel em referência será de **R$ 9.400,00 (nove mil e quatrocentos reais),** conforme Laudo de Avaliação anexo.

Art. 4º - A Secretaria Municipal de Obras, Urbanismo, Infraestrutura e dos Serviços Públicos e a Secretaria de Agricultura, da Pecuária e do Abastecimento Alimentar ficam autorizadas a promoverem, 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, de utilidade pública, 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 de instalação permanente do Poço instalado pela Prefeitura Municipal, 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, 11 de março de 2021.

ADAILTON RESENDE SOUSA
Prefeito do Município de Itabaiana/SE

Prefeitura Municipal de Itabaiana
Secretaria das Obras, infraestrutura e dos Serviços Públicos
Rua Pedro Diniz Gonçalves, Nº 600 – Bairro Serrano
CEP: 49.503.105
(079) 3431-9726
obras@itabaiana.se.gov.br

MUNICIPIO APROVADO
unicef

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Povoado Bom Jardim, Itabaiana – SE.

Prefeitura Municipal de Itabaiana
Filipe José Magalhães de Melo
Engenheiro Civil / Perito Avaliador
CREA 2710136814

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
Filipe 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 de área para interesse público de um imóvel situado no município de Itabaiana-SE.

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. O imóvel em questão é um terreno, com benfeitorias executadas pelo município, que tem como proprietária a Sraº Maria Valdete do Nascimento, inscrita no CPF sob nº 652.711.145-20.

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

4.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto de estudo da presente avaliação localiza-se na Rua Manoel Martinho da Silva s/n, Povoado Bom Jardim, Itabaiana-SE. Com coordenadas: 37°21'43,25" W; 10°42'46,62" S.

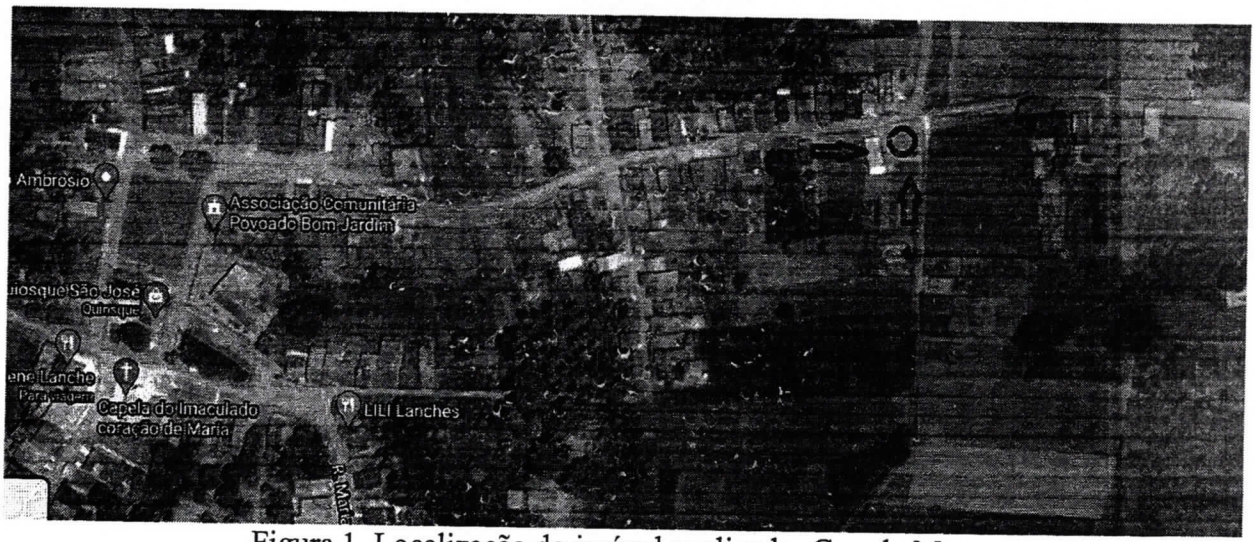


Figura 1. Localização do imóvel avaliando, Google Maps.

4.2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

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

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

•Energia elétrica;
•Iluminação pública;
•Coleta de lixo.

4.3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O objeto avaliando deste laudo trata-se de um terreno com 100,00 m² (cem metros quadrados) cercado com mureta de alvenaria cerâmica, estacas de concreto armado e arame farpado, no qual se encontram instalados: 01 (um) poço, 01 (um) reservatório elevado e 01 (um) chafariz. Todas benfeitorias executadas pelo Prefeitura Municipal de Itabaiana. A geometria e os confrontantes do terreno 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, com a queda 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 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 III e Grau de Precisão III.

7. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

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

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 novembro de 2020 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:

COTAÇÃO	CARACTERISTICAS		VALOR (R$/m²)	FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO	
	TIPO	ÁREA (m²)		TRANSPOSIÇÃO	OFERTA
01	Terreno 01	359,16	83,33	1,00	1,00
02	Terreno 02	147,00	104,60	1,00	1,00
MÉDIA			**93,96**		

7.2. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES

Prefeitura Municipal de Itabaiana
Filipe José Magalhães de Melo
Engenheiro Civil - Perito Avaliador
CREA [illegible]

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	83,33	1,00	1,00	83,33
02	104,60	1,00	1,00	104,60
MÉDIA				**93,96**

7.3. VALOR UNITÁRIO DO IMÓVEL

Temos que o valor unitário para o imóvel original é de **R$ 93,96** 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 terreno em questão.

Conhecendo os valores de:

Valor unitário do terreno (R$/m2) = 93,96
Área total do terreno = 100,00 m²

Temos:

VT = VUT x ATT
VT= 93,96 X 100,00
VT = 9396,00

Valor do **imóvel avaliando**: R$ 9396,00 (Nove mil e trezentos e noventa e seis reais).

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

Prefeitura Municipal de Itabaiana
[illegible] Magalhães de Melo
[illegible] Civil / Perito Avaliador
CREA 2[illegible]

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:

R$ 9.400,00 (Nove mil e quatrocentos reais).

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

Prefeitura Municipal de Itabaiana
Fillipe José Magalhães de Melo
Engenheiro Civil / Perito Avaliador
CREA 271313681-4

Itabaiana – SE, 15 de dezembro de 2020.

MUNICÍPIO APROVADO
unicef

ANEXO I

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

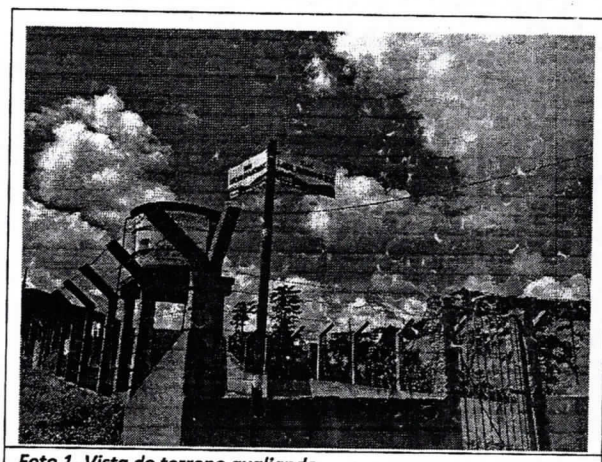


Foto 1. Vista do terreno avaliando.

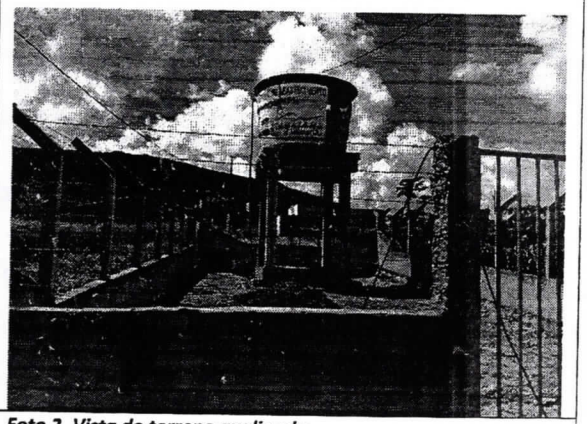


Foto 2. Vista do terreno avaliando.



Foto 3. Vista do terreno avaliando.

Fonte das fotografias: Própria (dezembro 2020).

Prefeitura Municipal de Itabaiana
Filipe José Magalhães de Melo
Eng. Civil / Perito Avaliador
CREA 271210[illegible]

PREFEITURA DE ITABAIANA
Secretaria das Obras, Urbanismo, Infraestrutura e dos Serviços Públicos
Rua Pedro Diniz Gonçalves, Nº 600 – Bairro Serrano
CEP: 49.503.105
(079) 3431-9726
obras@itabaiana.se.gov.br

MUNICIPIO APROVADO
unicef

MEMORIAL DESCRITIVO

Proprietário: Maria Valdete do Nascimento

CPF 652.711.145-20

Interessado na desapropriação: prefeitura municipal de Itabaiana/SE

Endereço: Rua Manoel Martinho da Silva S/N, Povoado Bom Jardim, Itabaiana/SE.

Objeto: Desapropriação de uma área onde se encontrar instalado 01 poço, 01 reservatório elevado e 01 chafariz, sendo o terreno já totalmente cercado com mureta e estacas de concreto armado e arame farpado.

Obs.: (benfeitorias estas executadas pela municipalidade).

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de um terreno rural, situado a Rua Manoel Martins da Silva, Povoado Bom Jardim, neste município com **área total de 100,00m2** (cem metros quadrados).

MEDIDAS, CONFRONTAÇÕES E ÁREA

AO NORTE: medindo **6,25m (frente),** se confrontando com a Rua Manoel Martins da Silva

AO SUL: medindo **6,25m (fundo),** se confrontando com terreno da Srª. Maria Valdete do Nascimento

AO LESTE: medindo **16,00m,** se confrontando com a rua Percilio José dos Santos.

AO OESTE: medindo **16,00m,** se confrontando com terreno da srª. Maria Valdete do Nascimento.

Itabaiana, 14 de dezembro 2020.



COORDENADAS
37° 21' 43,25" W
10° 42' 46,62" S

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABAIANA - SE
SECRETARIA DAS OBRAS E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS
Rua PEDRO DINIZ GONÇALVES Nº600

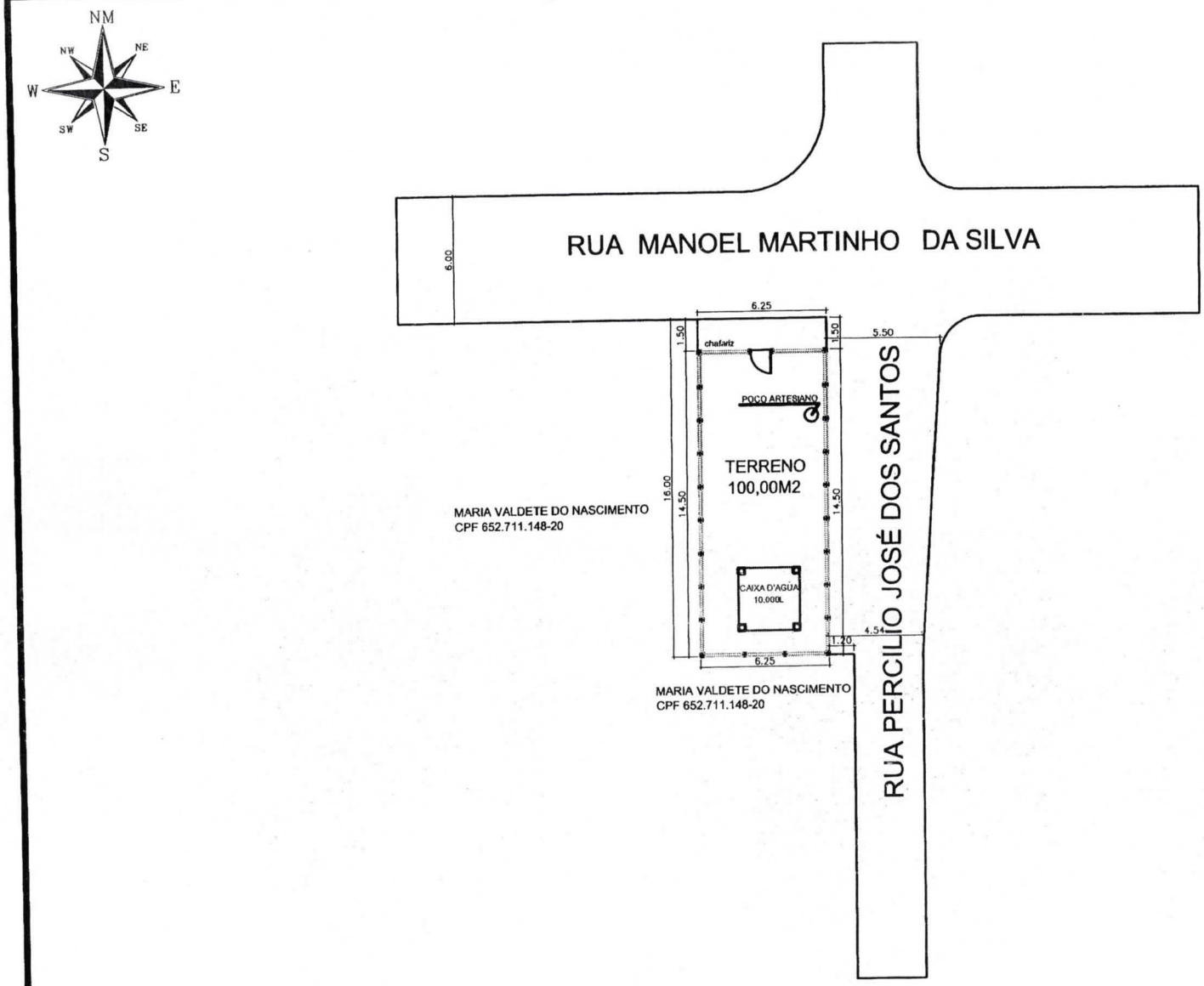
ADMIN: VALMIR DOS SANTOS COSTA
SECRETÁRIA: DEILZA DE ASSIS SANTOS

DATA: NOVEMBRO/2020
DESENHO: SERGIO BRITO

ESCALA: 1/125

PROJETO: POÇO DO POVOADO BOM JARDIM
OBJETO: DESAPROPRIAÇÃO DE TERRENO
DESCRIÇÃO: PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

01 . 02



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABAIANA - SE
SECRETARIA DAS OBRAS E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS
Rua PEDRO DINIZ GONÇALVES Nº600

ADMIN: VALMIR DOS SANTOS COSTA

SECRETÁRIA: DEILZA DE ASSIS SANTOS

DATA: MAIO/2020

DESENHO: SERGIO BRITO

ESCALA: 1/200

PROJETO: POÇO DO POVOADO BOM JARDIM

OBJETO: DESAPROPRIAÇÃO DE TERRENO

DESCRIÇÃO: PLANTA DE SITUAÇÃO

02 . 02

Prefeitura Municipal de Itabaiana
Secretaria das Obras, infraestrutura e dos Serviços Públicos
Rua Pedro Diniz Gonçalves, Nº 600 – Bairro Serrano
CEP: 49.503.105
(079) 3431-9726
obras@itabaiana.se.gov.br

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Povoado Bom Jardim, Itabaiana – SE.

Prefeitura Municipal de Itabaiana
Filipe José Magalhães de Melo
Engenheiro Civil / Perito Avaliador
CREA 2119150614

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
Filipe José Magalhães de Melo
Engenheiro Civil / Perito Avaliador
CREA 121096814

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 de área para interesse público de um imóvel situado no município de Itabaiana-SE.

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. O imóvel em questão é um terreno, com benfeitorias executadas pelo município, que tem como proprietária a Sraº Maria Valdete do Nascimento, inscrita no CPF sob nº 652.711.145-20.

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

4.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto de estudo da presente avaliação localiza-se na Rua Manoel Martinho da Silva s/n, Povoado Bom Jardim, Itabaiana-SE. Com coordenadas: 37°21'43,25" W; 10°42'46,62" S.



Figura 1. Localização do imóvel avaliando, Google Maps.

4.2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

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

•Energia elétrica;
•Iluminação pública;
•Coleta de lixo.

4.3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O objeto avaliando deste laudo trata-se de um terreno com 100,00 m² (cem metros quadrados) cercado com mureta de alvenaria cerâmica, estacas de concreto armado e arame farpado, no qual se encontram instalados: 01 (um) poço, 01 (um) reservatório elevado e 01 (um) chafariz. Todas benfeitorias executadas pelo Prefeitura Municipal de Itabaiana. A geometria e os confrontantes do terreno 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, com a queda 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 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 III e Grau de Precisão III.

7. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

MUNICIPIO APROVADO
unicef

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 novembro de 2020 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:

COTAÇÃO	CARACTERISTICAS		VALOR (R$/m²)	FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO	
	TIPO	ÁREA (m²)		TRANSPOSIÇÃO	OFERTA
01	Terreno 01	359,16	83,33	1,00	1,00
02	Terreno 02	147,00	104,60	1,00	1,00
MÉDIA			**93,96**		

7.2. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES

MUNICIPIO APROVADO
unicef

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	83,33	1,00	1,00	83,33
02	104,60	1,00	1,00	104,60
MÉDIA				**93,96**

7.3. VALOR UNITÁRIO DO IMÓVEL

Temos que o valor unitário para o imóvel original é de **R$ 93,96** 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 terreno em questão.

Conhecendo os valores de:

Valor unitário do terreno (R$/m2) = 93,96
Área total do terreno = 100,00 m²

Temos:

VT = VUT x ATT
VT= 93,96 X 100,00
VT = 9396,00

Valor do **imóvel avaliando**: R$ 9396,00 (Nove mil e trezentos e noventa e seis reais).

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:

R$ 9.400,00 (Nove mil e quatrocentos reais).

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

Itabaiana – SE, 15 de dezembro de 2020.

MUNICIPIO APROVADO
unicef

ANEXO I

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

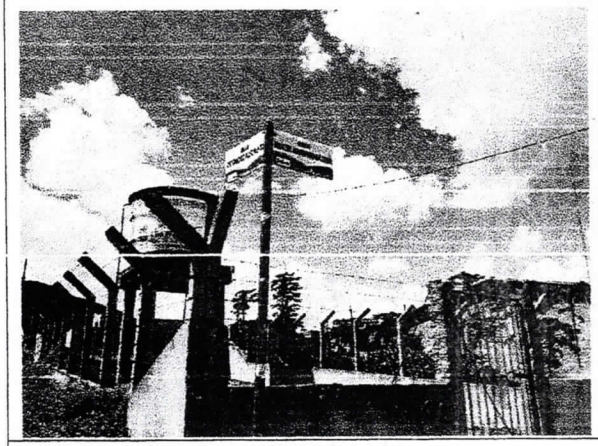


Foto 1. Vista do terreno avaliando.

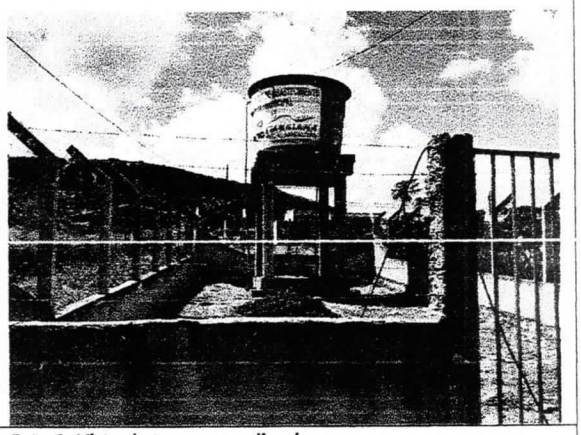


Foto 2. Vista do terreno avaliando.

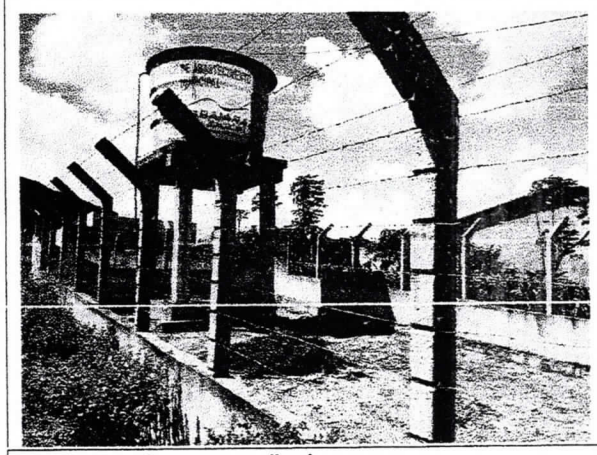


Foto 3. Vista do terreno avaliando.

Fonte das fotografias: Própria (dezembro 2020).

PREFEITURA DE ITABAIANA
Secretaria das Obras, Urbanismo, Infraestrutura e dos Serviços Públicos
Rua Pedro Diniz Gonçalves, Nº 600 – Bairro Serrano
CEP: 49.503.105
(079) 3431-9726
obras@itabaiana.se.gov.br

MUNICIPIO APROVADO

unicef

MEMORIALDESCRITIVO

Proprietário: Maria Valdete do Nascimento

CPF 652.711.145-20

Interessado na desapropriação: prefeitura municipal de Itabaiana/SE

Endereço: Rua Manoel Martinho da Silva S/N, Povoado Bom Jardim, Itabaiana/SE.

Objeto: Desapropriação de uma área onde se encontrar instalado 01 poço, 01 reservatório elevado e 01 chafariz, sendo o terreno já totalmente cercado com mureta e estacas de concreto armado e arame farpado.

Obs.: (benfeitorias estas executadas pela municipalidade).

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de um terreno rural, situado a Rua Manoel Martins da Silva, Povoado Bom Jardim, neste município com **área total de 100,00m2** (cem metros quadrados).

MEDIDAS, CONFRONTAÇÕES E ÁREA

AO NORTE: medindo **6,25m (frente),** se confrontando com a Rua Manoel Martins da Silva

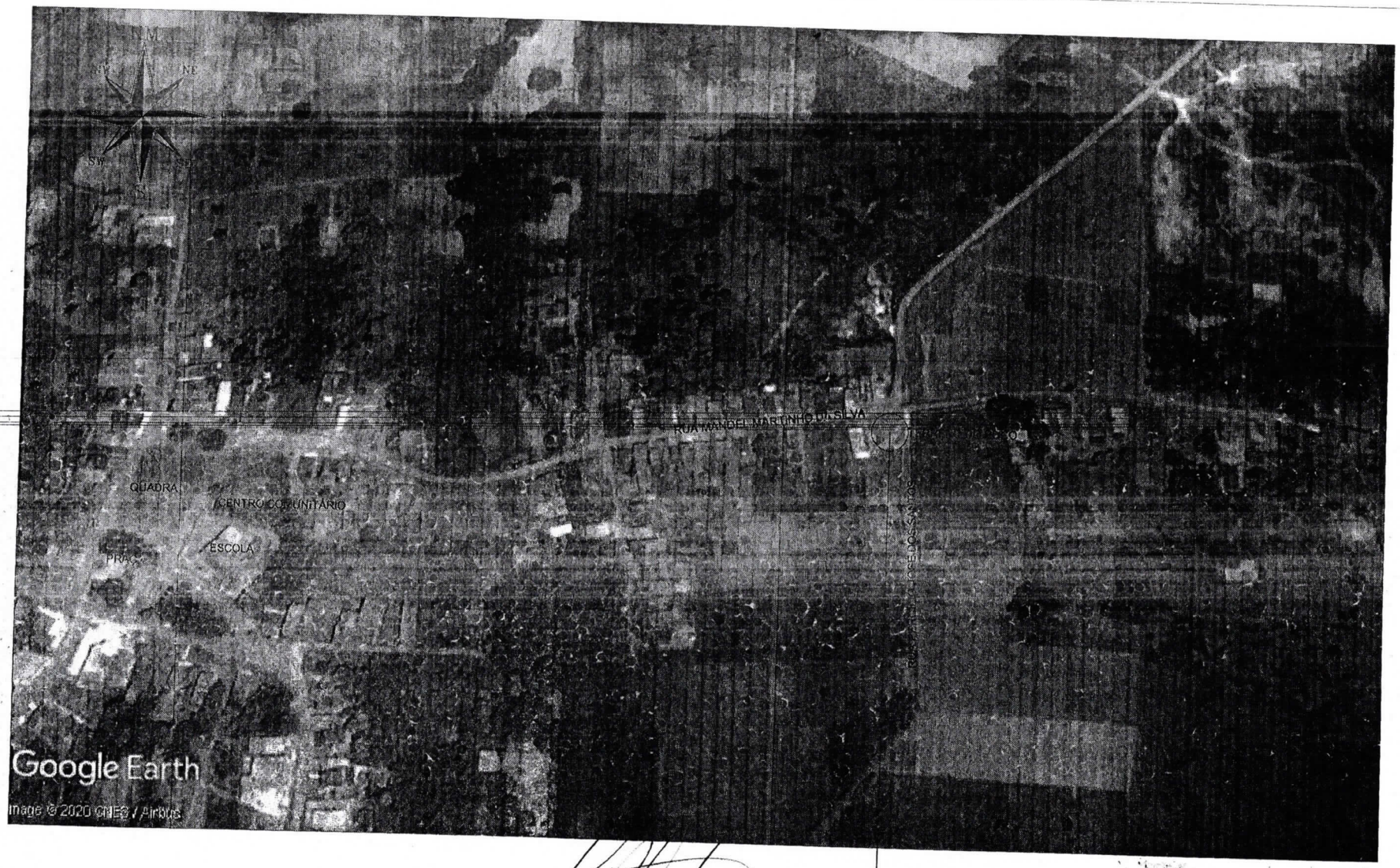
AO SUL: medindo **6,25m (fundo),** se confrontando com terreno da Srª. Maria Valdete do Nascimento

AO LESTE: medindo **16,00m,** se confrontando com a rua Percilio José dos Santos.

AO OESTE: medindo **16,00m,** se confrontando com terreno da srª. Maria Valdete do Nascimento.

Itabaiana, 14 de dezembro 2020.

Sergio Brito de Santana
Téc. em Edificações
CFT 270792580-2



COORDENADAS
37º 21' 43,25" W
10º 42' 46,62" S

Sergio Brito de Santana
Téc. em Edificações
CFT 270792

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABAIANA - SE
SECRETARIA DAS OBRAS E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS
Rua PEDRO DINIZ GONÇALVES Nº600

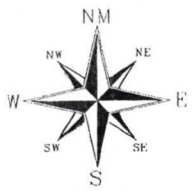
ADMIN: VALMIR DOS SANTOS COSTA
SECRETÁRIA: DEILZA DE ASSIS SANTOS

DATA: NOVEMBRO/2020
DESENHO: SERGIO BRITO

ESCALA: 1/125

PROJETO: POÇO DO POVOADO BOM JARDIM
OBJETO: DESAPROPRIAÇÃO DE TERRENO
DESCRIÇÃO: PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

01
02



RUA MANOEL MARTINHO DA SILVA

6.00

6.25

1.50

1.50

5.50

chafariz

POÇO ARTESIANO

TERRENO
100,00M2

16.00

14.50

14.50

CAIXA D'AGUA
10.000L

4.54

1.20

6.25

MARIA VALDETE DO NASCIMENTO
CPF 652.711.148-20

MARIA VALDETE DO NASCIMENTO
CPF 652.711.148-20

RUA PERCILIO JOSÉ DOS SANTOS

Sergio Brito de Santana
Téc. em Edificações
CPF 2707025802

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABAIANA - SE
SECRETARIA DAS OBRAS E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS
Rua PEDRO DINIZ GONÇALVES Nº600

ADMIN: VALMIR DOS SANTOS COSTA

SECRETÁRIA: DEILZA DE ASSIS SANTOS

DATA: MAIO/2020

DESENHO: SERGIO BRITO

ESCALA: 1/200

PROJETO: POVOADO BOM JARDIM

OBJETO: DESAPROPRIAÇÃO DE TERRENO

DESCRIÇÃO: PLANTA DE SITUAÇÃO

02 . 02

Prefeitura Municipal de Itabaiana
Secretaria das Obras, infraestrutura e dos Serviços Públicos
Rua Pedro Diniz Gonçalves, Nº 600 – Bairro Serrano
CEP: 49.503.105
(079) 3431-9726
obras@itabaiana.se.gov.br

MUNICÍPIO APROVADO
unicef

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Povoado Bom Jardim, Itabaiana – SE.

Prefeitura Municipal de Itabaiana
Filipe José Magalhães de Melo
Engenheiro Civil / Perito Avaliador
CREA 2719136914

Prefeitura Municipal de Itabaiana
Secretaria das Obras, infraestrutura e dos Serviços Públicos
Rua Pedro Diniz Gonçalves, Nº 600 – Bairro Serrano
CEP: 49.503.105
(079) 3431-9726
obras@itabaiana.se.gov.br

MUNICIPIO APROVADO

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
Filipe José Magalhães de Melo
Engenheiro Civil / Perito Avaliador
CREA 2713188614

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 de área para interesse público de um imóvel situado no município de Itabaiana-SE.

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. O imóvel em questão é um terreno, com benfeitorias executadas pelo município, que tem como proprietária a Sraº Maria Valdete do Nascimento, inscrita no CPF sob nº 652.711.145-20.

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

4.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto de estudo da presente avaliação localiza-se na Rua Manoel Martinho da Silva s/n, Povoado Bom Jardim, Itabaiana-SE. Com coordenadas: 37°21'43,25" W; 10°42'46,62" S.



Figura 1. Localização do imóvel avaliando, Google Maps.

4.2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Prefeitura Municipal de Itabaiana
Filipe José Magalhães de Maio
Engenheiro Civil / Perito Avaliador
CREA 270815804

MUNICÍPIO APROVADO
unicef

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

•Energia elétrica;
•Iluminação pública;
•Coleta de lixo.

4.3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O objeto avaliando deste laudo trata-se de um terreno com 100,00 m² (cem metros quadrados) cercado com mureta de alvenaria cerâmica, estacas de concreto armado e arame farpado, no qual se encontram instalados: 01 (um) poço, 01 (um) reservatório elevado e 01 (um) chafariz. Todas benfeitorias executadas pelo Prefeitura Municipal de Itabaiana. A geometria e os confrontantes do terreno 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, com a queda 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 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 III e Grau de Precisão III.

7. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Prefeitura Municipal de Itabaiana
Filipe José Magalhães de Melo
Engenheiro Civil / Perito Avaliador
CREA 2713138814

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 novembro de 2020 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:

COTAÇÃO	CARACTERISTICAS		VALOR (R$/m²)	FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO	
	TIPO	ÁREA (m²)		TRANSPOSIÇÃO	OFERTA
01	Terreno 01	359,16	83,33	1,00	1,00
02	Terreno 02	147,00	104,60	1,00	1,00
MÉDIA			**93,96**		

7.2. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES

Prefeitura Municipal de Itabaiana
Filipe José Magalhães de Melo
Engenheiro Civil / Perito Avaliador
CREA 2716136716

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	83,33	1,00	1,00	83,33
02	104,60	1,00	1,00	104,60
MÉDIA				**93,96**

7.3. VALOR UNITÁRIO DO IMÓVEL

Temos que o valor unitário para o imóvel original é de **R$ 93,96** 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 terreno em questão.

Conhecendo os valores de:

Valor unitário do terreno (R$/m2) = 93,96
Área total do terreno = 100,00 m²

Temos:

VT = VUT x ATT
VT= 93,96 X 100,00
VT = 9396,00

Valor do **imóvel avaliando**: R$ 9396,00 (Nove mil e trezentos e noventa e seis reais).

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

MUNICIPIO APROVADO
unicef

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:

R$ 9.400,00 (Nove mil e quatrocentos reais).

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

Itabaiana – SE, 15 de dezembro de 2020.

Prefeitura Municipal de Itabaiana
Secretaria das Obras, infraestrutura e dos Serviços Públicos
Rua Pedro Diniz Gonçalves, Nº 600 – Bairro Serrano
CEP: 49.503.105
(079) 3431-9726
obras@itabaiana.se.gov.br

MUNICÍPIO APROVADO
unicef

ANEXO I

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

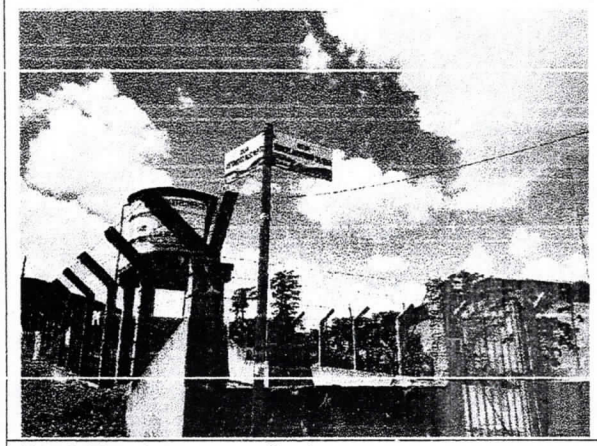


Foto 1. Vista do terreno avaliando.

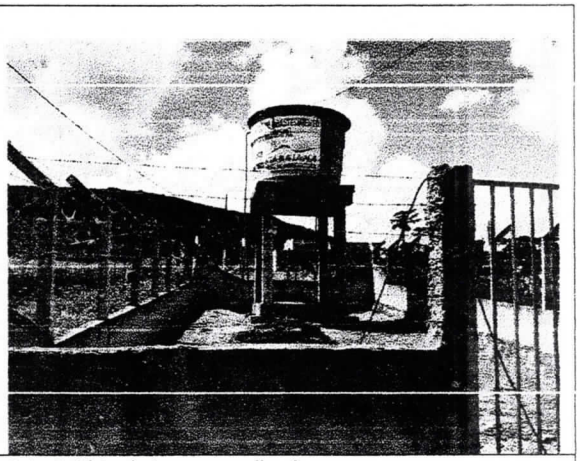


Foto 2. Vista do terreno avaliando.

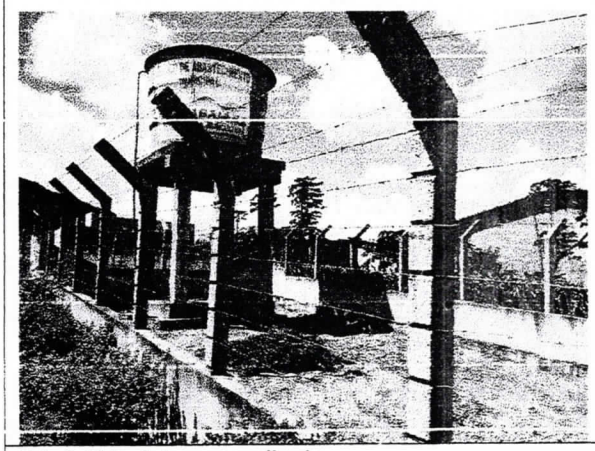


Foto 3. Vista do terreno avaliando.

Fonte das fotografias: Própria (dezembro 2020).