Ofício nº 076/2021/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 039/2021 que declarou utilidade pública de*** **01 (um) terreno rural localizado no Povoado Estreito, s/n, 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 039/2021 que declarou utilidade pública de*** **01 (um) terreno rural localizado no Povoado Estreito, s/n, 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 para construção de um Canil Público.

Assim, diante do interesse público existente, justifica-se que haja a instalação de Canil Público, sendo que o terreno destinado para tal, segundo o Laudo de Avaliação, adequa-se às necessidades da Administração Pública, bem como da população.

Desta forma, pretende-se com a homologação do Decreto 039/2021 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 039/2021 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 as Vossas Excelências os protestos de elevado apreço.

Respeitosamente,

ADAILTON RESENDE SOUSA
Prefeito do Município de Itabaiana/SE

PROJETO DE LEI Nº 16 /2021
DE 17 DE MARÇO DE 2021

"Homologa o Decreto Municipal nº 039/2021 que declarou utilidade pública de 01 (um) terreno rural localizado no Povoado Estreito, s/n, 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 para construção de um Canil Público, **01 (um) terreno rural localizado no Povoado Estreito, s/n, neste Município**, confrontando (S1-S2) ao Sudoeste (frente), medindo 15,20m, com a estrada de acesso ao Povoado Carrilho, confrontando (S2-S3) ao Sudoeste (frente), medindo 8,26m, com a estrada de acesso ao Povoado Carrilho, confrontando (S3-S4) ao Sudoeste (frente), medindo 40,21m, com a estrada de acesso ao Povoado Carrilho, confrontando (S4-S5) ao Sudoeste (frente), medindo 10,41m, com a estrada de acesso ao Povoado Carrilho, confrontando (S5-S6) ao Sudoeste (frente), medindo 12,60m, com a estrada de acesso ao Povoado Carrilho, confrontando (S6-S7) ao Sudoeste (frente), medindo 7,23m, com a estrada de acesso ao Povoado Carrilho, confrontando (S7-S8) ao Sudoeste (frente), medindo 74,26m, com o Sr. Agnaldo Santos, confrontando (S8-S9) ao Noroeste, medindo 90,00m, com o Sr. Agnaldo Santos, confrontando (S9-S10) ao Nordeste, medindo 3,75m, com o Sr. Agnaldo Santos, confrontando (S9-S1) ao Nordeste (fechando o perímetro), medindo 51,25m, com o Sr. Agnaldo Santos, tendo uma com área total a ser desapropriada de 6.085,64m², pertencente a **AGNALDO SANTOS**, brasileiro, maior, capaz, inscrito no CPF nº 586.278.555-87.

Parágrafo único. O valor da indenização pela desapropriação, nos termos do caput deste artigo, não poderá ultrapassar o valor de **R$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais),** conforme Laudo de Avaliação anexo.

Art. 2º. Fica homologado o Decreto Municipal nº 039, de 11 de março de 2021 que declarou utilidade pública, para fins de desapropriação, 01 (um) terreno rural localizado no Povoado Estreito, s/n, 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$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais),** conforme avaliação anexo que passa a integrar 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) 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 39/2021
DE 11 DE MARÇO DE 2021.

"Declara de Utilidade Pública, para fins de desapropriação, 01 (um) terreno rural localizado no Povoado Estreito, Zona Rural do Município de Itabaiana/SE 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 será instalado o canil municipal;

DECRETA:

Art. 1º - Fica declarado de utilidade pública, para fins de DESAPROPRIAÇÃO, **01 (um) terreno rural localizado no Povoado Estreito, s/n, neste Município**, confrontando (S1-S2) ao Sudoeste (frente), medindo 15,20m, com a estrada de acesso ao Povoado Carrilho, confrontando (S2-S3) ao Sudoeste (frente), medindo 8,26m, com a estrada de acesso ao Povoado Carrilho, confrontando (S3-S4) ao Sudoeste (frente), medindo 40,21m, com a estrada de acesso ao Povoado Carrilho, confrontando (S4-S5) ao Sudoeste (frente), medindo 10,41m, com a estrada de acesso ao Povoado Carrilho, confrontando (S5-S6) ao Sudoeste (frente), medindo 12,60m, com a estrada de acesso ao Povoado Carrilho, confrontando (S6-S7) ao Sudoeste (frente), medindo 7,23m, com a estrada de acesso ao Povoado Carrilho, confrontando (S7-S8) ao Sudoeste (frente), medindo 74,26m, com o Sr. Agnaldo Santos,

confrontando (S8-S9) ao Noroeste, medindo 90,00m, com o Sr. Agnaldo Santos, confrontando (S9-S10) ao Nordeste, medindo 3,75m, com o Sr. Agnaldo Santos, confrontando (S9-S1) ao Nordeste (fechando o perímetro), medindo 51,25m, com o Sr. Agnaldo Santos, tendo uma com área total a ser desapropriada de 6.085,64m², no qual será construído o canil Municipal.

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 construção de um canil Municipal.

Art. 3º - O valor atribuído ao imóvel em referência será de **R$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil 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 de um canil 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 Estreito, Itabaiana – SE.

MUNICIPIO APROVADO

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.

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 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, sem benfeitorias, que tem como proprietário o Srº Agnaldo dos Santos, inscrito no CPF sob nº 586.278.555-87.

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

4.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto de estudo da presente avaliação localiza-se no Povoado Estreito, Itabaiana-SE. Tendo como referência e confrontante, no sentido nordeste, a Casa de Passagem e Acolhimento de Animais, imóvel este pertencente à Prefeitura Municipal de Itabaiana.

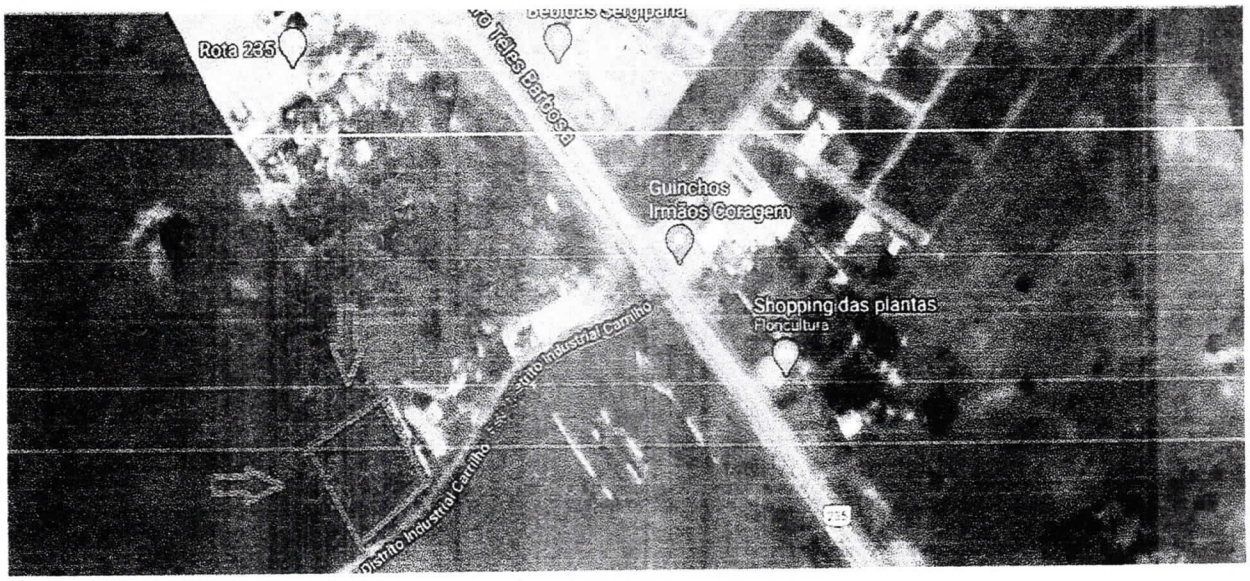


Figura 1. Localização do imóvel avaliando, Google Maps.

MUNICÍPIO APROVADO

4.2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado no município de Itabaiana/SE. A região de entorno é contemplada por 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, sem benfeitorias, com geometria irregular e área de **6.066,18 m² (Seis mil e sessenta e seis metros quadrados e dezoito centésimos de metros quadrados)**. 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 alguns 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 II e Grau de Precisão III.

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 dezembro 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 0,90, 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	3.025,00	8,26	1,00	0,90
02	Terreno 02	3.025,00	9,91	1,00	0,90
03	Terreno 03	3.025,00	6,61	1,00	0,90
MÉDIA			**8,26**		

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	8,26	1,00	0,90	7,43
02	9,91	1,00	0,90	8,92
03	6,61	1,00	0,90	5,95
MÉDIA				**7,43**

7.3. VALOR UNITÁRIO DO IMÓVEL

Temos que o valor unitário para o imóvel original é de **R$ 7,43** 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) = 7,43
Área total do terreno = 6.066,18 m²

Temos:

VT = VUT x ATT
VT= 7,43 X 6.066,18
VT = 45.071,72

Valor do **imóvel avaliando**: R$ 45.071,72 (Quarenta e cinco mil e setenta e um reais e setenta e dois centavos).

MUNICIPIO APROVADO
unicef

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$ 45.000,00 (Quarenta e cinco mil 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

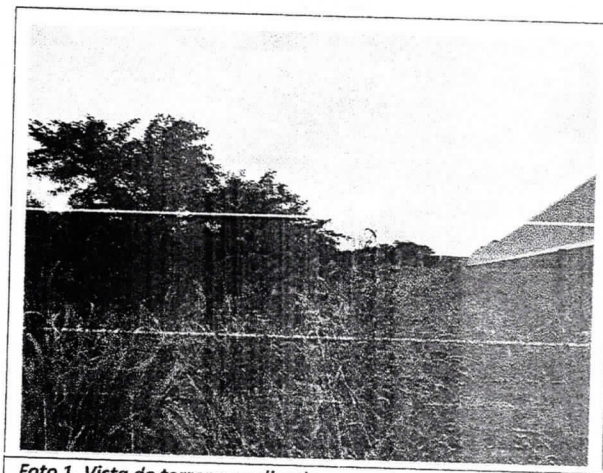


Foto 1. Vista do terreno avaliando.

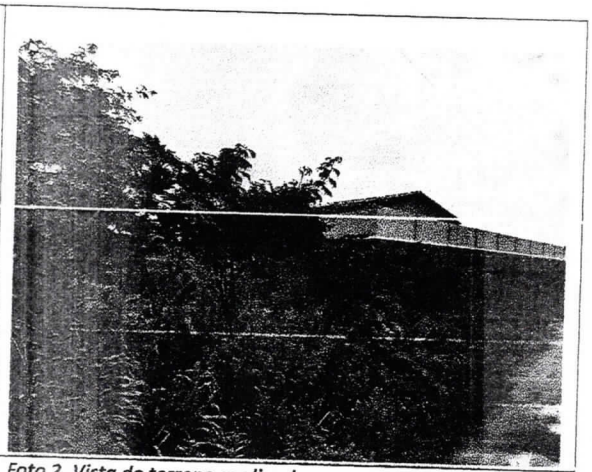


Foto 2. Vista do terreno avaliando.

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

MEMORIAL DESCRITIVO

Proprietário do imóvel: Agnaldo Santos.
CPF: 586.278-555-87
Interessado na desapropriação: Prefeitura Municipal de Itabaiana-SE
CNPJ:13.104.740/0001-10
Endereço: Praça Fausto Cardoso, nº 12, Centro – Itabaiana/SE
Objeto: Desapropriação de área para interesse público no Pov. Estreito, neste município.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de uma área localizado no povoado estreito com área total de **6.066,18m²**(Seis mil e sessenta e seis metros quadrados e dezoito centésimos de metros quadrados), município de Itabaiana/SE.

CONFRONTAÇÕES

S1-S2 ao Sudeste (frente):medindo **15,20m**, confrontando com a estrada de acesso ao Pov. Carrilho.

S2-S3 ao Sudeste (frente):medindo **8,26m**, confrontando com a estrada de acesso ao Pov. Carrilho.

S3-S4 ao Sudeste (frente):medindo **34,92m**, confrontando com a estrada de acesso ao Pov. Carrilho.

S4-S5 ao Sudoeste: medindo **113,88m**, confrontando com o Sr. Agnaldo Santos, proprietário do imóvel remanescente.

S5-S6 ao Noroeste: medindo **55,00m**, confrontando com o Sr. Agnaldo Santos, proprietário do imóvel remanescente.

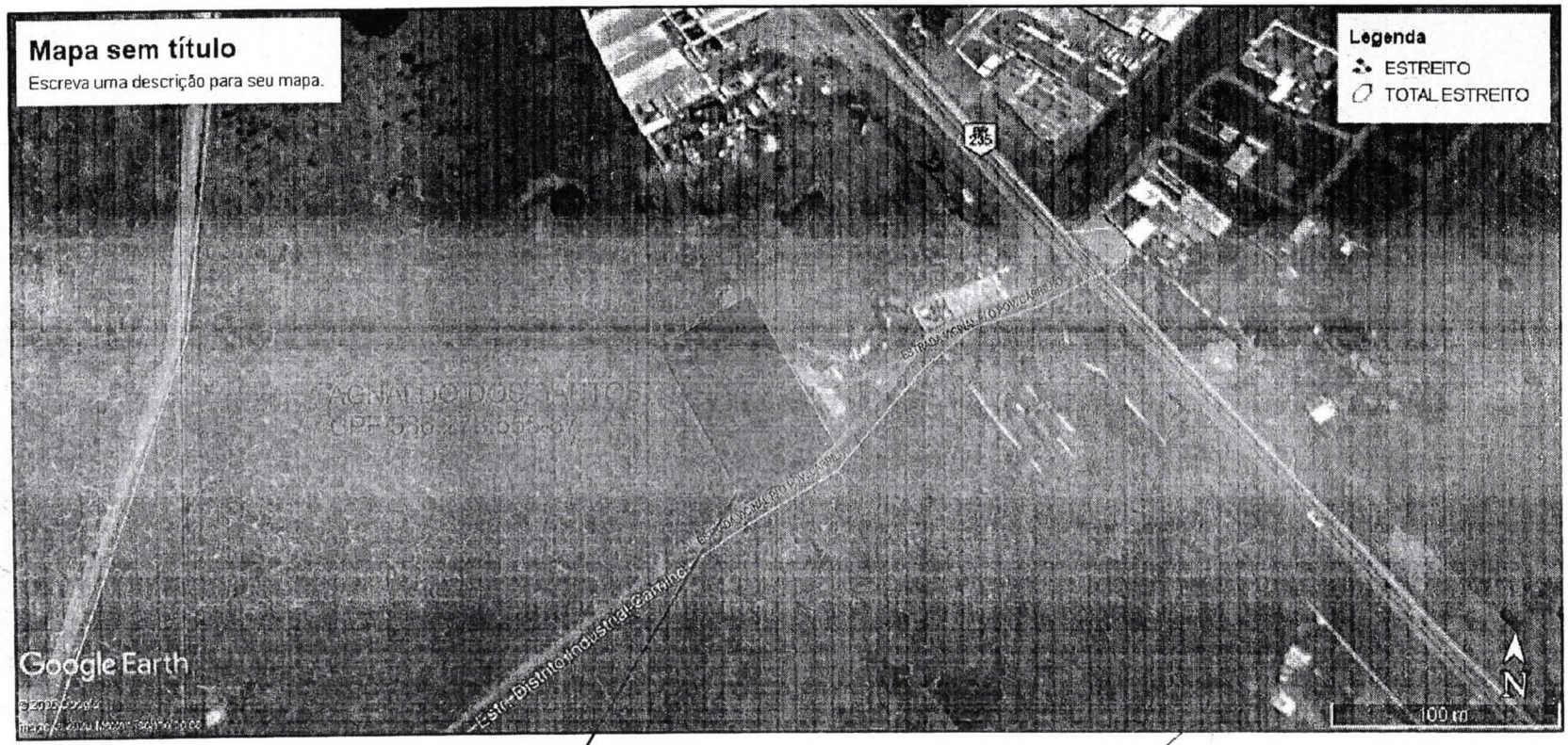
S5-S6 ao Nordeste: medindo **48,75m**, confrontando com o Sr. Agnaldo Santos, proprietário do imóvel remanescente

S6-S1 ao Nordeste (fechando o perímetro): medindo **51,25m**, confrontando com imóvel pertencente ao município de Itabaiana.

Itabaiana/SE, 13 de dezembro de 2020.

Sergio Brito de Santana
Téc. em Edificações
CFT 2707926802





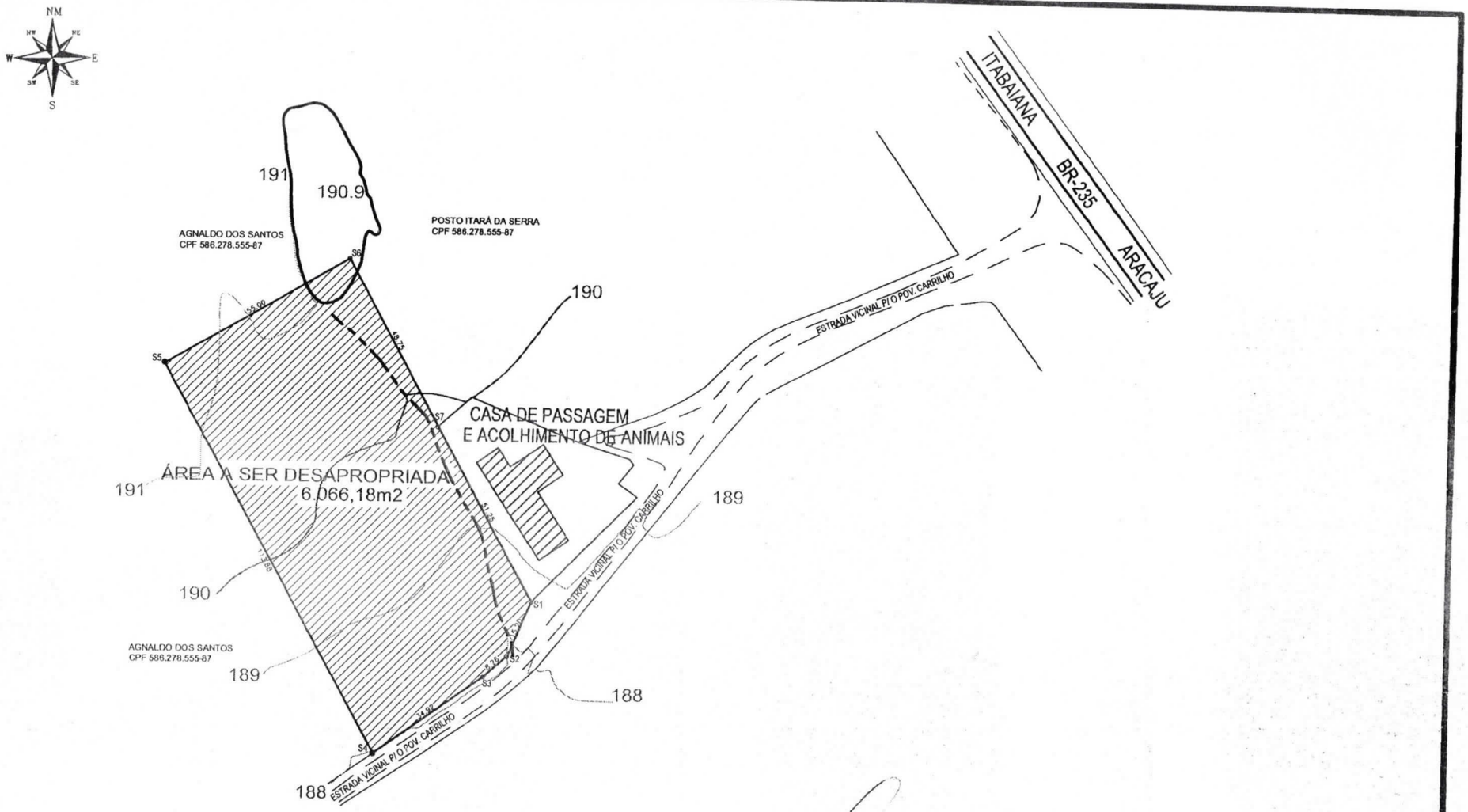
ÁREA A SER DESAPROPRIADA

A=6.066,18m2

Sergio Brito de Santana
Téc. em Edificações
CFT 8707025802

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABAIANA ITABAIANA-SE SECRETARIA DAS OBRAS E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS AV. IVO DE CARVALHO,450	ADMIN: VALMIR DOS SANTOS COSTA SECRETÁRIA: DEILZA DE ASSIS SANTOS	DATA: JULHO/2020 RESPONSÁVEL TÉCNICO: DESENHO: SÉRGIO BRITO	ESCALA:	PROJETO: LEVANTAMENTO CADASTRAL SITO: POVOADO ESTREITO DESCRIÇÃO: PLANTA DE LOCALIZAÇÃO PARA DESAPROPRIAÇÃO	01 . 02

A3 - 297 x 420 mm



Sergio Brito de Santana
Téc. em Edificações
CFT 2707925802

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABAIANA ITABAIANA-SE SECRETARIA DAS OBRAS E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS AV. IVO DE CARVALHO,450	ADMIN: VALMIR DOS SANTOS COSTA SECRETÁRIA: DEILZA DE ASSIS SANTOS	DATA: JULHO/2020 RESPONSÁVEL TÉCNICO: DESENHO: SÉRGIO BRITO	ESCALA: 1/1000	PROJETO: LEVANTAMENTO CADASTRAL SITO: POVOADO ESTREITO DESCRIÇÃO: PLANTA BAIXA PARA DESAPROPRIAÇÃO	02 . 02

A3 - 297 x 420 mm