ESTADO DE SERGIPE
MUNICÍPIO DE ITABAIANA

Ofício nº 145/2021/GAB

Itabaiana/SE, 1 de setembro 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 135/2021 que declarou utilidade pública de* 1 (um) terreno baldio localizado no Povoado Rio das Pedras, no Município de Itabaiana/SE, *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.

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,

Tenho a honra de encaminhar à elevada deliberação dessa nobre Câmara Municipal, o incluso Projeto de Lei que ***"Homologa o Decreto Municipal nº 135/2021 que declarou utilidade pública de* 1 (um) terreno baldio localizado no Povoado Rio das Pedras, no Município de Itabaiana/SE, *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 uma Creche Municipal.

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

Desta forma, pretende-se com a homologação do Decreto 135/2021 que tal imóvel particular passe a fazer parte do acervo público municipal.

Ademais, como parte integrante do referido projeto, estamos enviando o Decreto Municipal 135/2021 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 __94__/2021
1 DE SETEMBRO DE 2021

"Homologa o Decreto Municipal nº 135/2021 que declarou utilidade pública de 1 (um) terreno baldio localizado no Povoado Rio das Pedras, no Município de Itabaiana/SE, 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 de **01 (um) terreno baldio rural localizado no Povoado Rio das Pedras, neste Município,** confrontando-se ao **noroeste** – V1-V2 (frente) com a Rua Projetada 2, medindo 45,00m de largura, confrontando-se ao **nordeste** (V2-V3), com terreno baldio, medindo 41,50m, confrontando-se ao **sudeste** (V3-V4) com terreno baldio, medindo 45,80m, confrontando-se ao **sudoeste** (V4-V1), com terreno baldio, medindo 35,00m, tendo uma com área total a ser desapropriada de 1.721,25 m², tendo como finalidade específica a **construção de uma creche municipal.**

Parágrafo único. O valor da indenização pela desapropriação, nos termos do *caput* deste artigo, não poderá ultrapassar o valor total de **R$ 74.000,00 (setenta e quatro mil reais),** conforme Laudo de Avaliação anexo.

Art. 2º. Fica homologado o Decreto Municipal nº 135, de 31 de agosto de 2021 que declarou utilidade pública, para fins de desapropriação, 01 (um) terreno baldio rural localizado no Povoado Rio das Pedras, neste Município, 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 com

recursos próprios do Município de Itabaiana, R$ 74.000,00 (setenta e quatro mil 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, 1 de setembro de 2021.

ADAILTON RESENDE SOUSA
Prefeito do Município de Itabaiana/SE

DECRETO Nº 135/2021
DE 24 DE AGOSTO DE 2021.

"Declara Utilidade Pública, para fins de desapropriação, 01 (um) terreno baldio localizado no Povoado Rio das Pedras, no 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 se trata de um terreno no qual será construída uma creche municipal;

DECRETA:

Art. 1º - Fica declarada utilidade pública, para fins de DESAPROPRIAÇÃO, **01 (um) terreno baldio rural localizado no Povoado Rio das Pedras, neste Município,** confrontando-se ao **noroeste** – V1-V2 (frente) com a Rua Projetada 2, medindo 45,00m de largura, confrontando-se ao **nordeste** (V2-V3), com terreno baldio, medindo 41,50m, confrontando-se ao **sudeste** (V3-V4) com terreno baldio, medindo 45,80m, confrontando-se ao **sudoeste** (V4-V1), com terreno baldio, medindo 35,00m, tendo uma com área total a ser desapropriada de 1.721,25 m², tendo como finalidade específica a **construção de uma creche municipal.**

Art. 2º - O imóvel declarado de utilidade pública, nos termos deste Decreto, a ser desapropriado, para fins de uma construção de uma Creche Municipal, deve ser utilizado pelo Município de Itabaiana, por Intermediário da Secretaria de Obras, Urbanismo, Infraestrutura e dos Serviços Públicos e da Secretaria de Educação.

Art. 3º - O valor no total atribuído ao imóvel em referência será de **R$ 74.000,00 (setenta e quatro mil reais),** conforme Laudo de Avaliação anexo.

Art. 4º - A Secretaria Municipal de Obras, Urbanismo, Infraestrutura e dos Serviços Públicos e a Secretaria de Educação 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, 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 da Creche 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, 24 de agosto de 2021.

ADAILTON RESENDE SOUSA
Prefeito do Município de Itabaiana/SE

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Povoado Rio da Pedras, Itabaiana – SE.

Prefeitura Municipal de Itabaiana
Fillipe José Magalhães de Melo
Engenheiro Civil / Perito Avaliador
CREA 2712[illegible]814

Recebido em:
12-08-2021 às 12:50

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 27[illegible]814

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 de mercado de um terreno situado no município de Itabaiana-SE e foi solicitado pela Secretaria de Educação do município. O imóvel será desapropriado para a **construção de uma creche no Povoado Rio das Pedras em 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, este laudo foi elaborado sem a consulta da certidão de inteiro teor do imóvel, também não fora disponibilizado os dados do proprietário, devendo ser conferidas tais informações futuramente.

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL
4.1.LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto de estudo da presente avaliação localiza-se no povoado Rio das Pedras em Itabaiana-SE. A planta de situação/localização e o memorial descritivo elaborados pela engenheira civil Elaine da Cunha Menezes estão anexas ao processo.

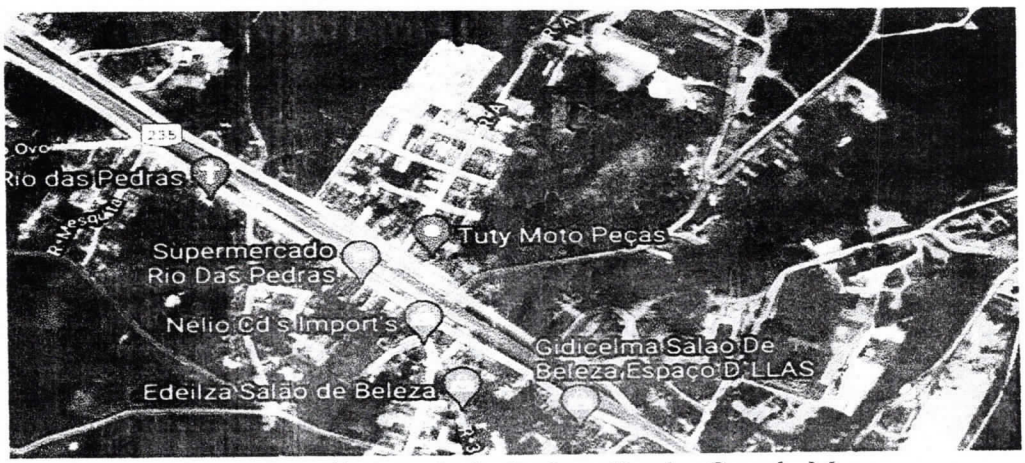


Figura 1. Localização do imóvel avaliando, Google Maps.

Prefeitura Municipal de Itabaiana
Filipe José Magalhães de Melo
Engenheiro Civil / Perito Avaliador
CREA 27[illegible]814

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. O terreno está inserido em uma área sem infraestrutura executada.

4.3.DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O objeto avaliando deste laudo trata-se de um terreno, sem benfeitorias, inserido em região sem infraestrutura, com **área total a ser desapropriada de 1.721,25 m²** (um mil e setecentos e vinte e um metros quadrados e vinte e cinco centésimos de metros quadrados). A geometria e os confrontantes do imóvel estão demonstrados no memorial descritivo e planta de situação em anexo elaborados pela engenheira civil Elaine da Cunha Menezes. Para a elaboração deste laudo não fora consultada a certidão de inteiro teor do imóvel, devendo ser conferida as informações futuramente.

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

Prefeitura Municipal de Itabaiana
Filipe José Magalhães de Melo
Engenheiro Civil / Perito Avaliador
CREA 27[illegible]814

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 agosto de 2021 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 0,80, 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	150,00	53,33	1,00	0,80
MÉDIA					

Prefeitura Municipal de Itabaiana
Filipe José Magalhães de Melo
Engenheiro Civil / Perito Avaliador
CREA 2712[illegible]814

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	53,33	1,00	0,80	42,66
MÉDIA				**42,66**

7.3. VALOR UNITÁRIO DO IMÓVEL

Temos que o valor unitário para o imóvel original é de **R$ 42,66** 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.

PARA ÁREA DESAPROPRIADA

Conhecendo os valores de:

Valor unitário do terreno (R$/m2) = 42,66
Área total do terreno = 1.721,25 m²

Temos:

VT = VUT x ATT
VT= 42,66 X 1.721,25
VT = 73.428,53

Valor do **imóvel avaliando**: R$ 73.428,53 (Setenta e três mil e quatrocentos e vinte e oito reais e cinquenta e três centavos).

Prefeitura Municipal de Itaba
Filipe José Magalhães de M
Engenheiro Civil / Perito Avali
CREA 27[illegible]814

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 referente à área para Creche

R$ 74.000,00 (Setenta e quatro mil 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 271[illegible]814

Itabaiana – SE, 11 de agosto de 2021.

ANEXO I

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 1. Vista do terreno.

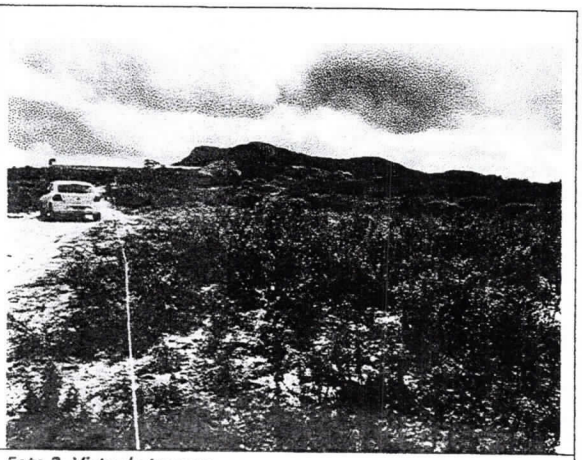


Foto 2. Vista do terreno.

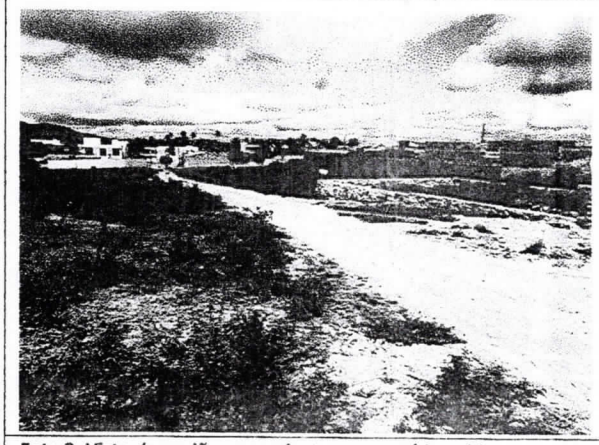


Foto 3. Vista da região na qual o terreno está inserido.



Foto 4. Vista do terreno .

(Agosto de 2021).

Prefeitura Municipal de Itabaiana
Filipe José Magalhães de Melo
Engenheiro Civil / Perito Avaliador
CREA 271[illegible]

MEMORIAL DESCRITIVO

Desapropriação de área

1. PROPRIETÁRIA:

- Genilza Marques dos Santos
- CPF: 695.005.685-00

2. DESAPROPRIANTE:

- Prefeitura Municipal de Itabaiana
- CNPJ 13.104.740/0001-10

2. ENDEREÇO:

- Praça Fausto Cardoso, nº 12, Centro, Itabaiana/SE.

3. DESCRIÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:

- **Área do Terreno:** 1.721,25 m²

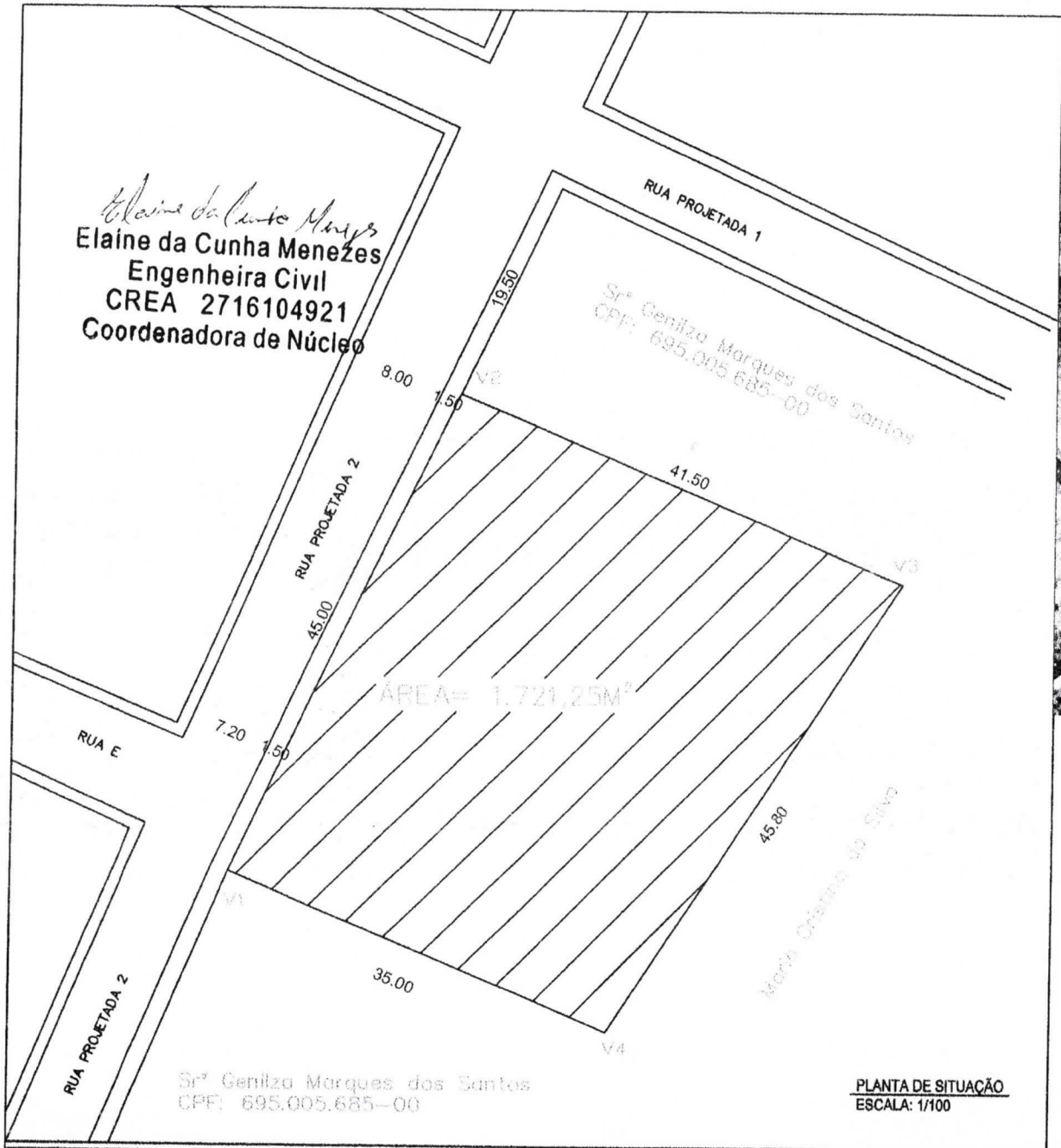
Trata-se de 01 (um) Terreno Baldio – Área Institucional, localizada na Rua Projetada 2 (próximo à esquina com a Rua Projetada 1), S/N, Povoado Rio das Pedras, Zona Rural – Itabaiana/SE.

4. CONFRONTANTES:

V1 – V2: Ao **noroeste (frente):** medindo 45,00 m de largura, confrontando com a Rua Projetada 2 de propriedade Srª Genilza Marques dos Santos com CPF: 695.005.685-00;
V2 – V3: Ao **nordeste**: medindo 41,50 m, confrontando com o terreno baldio de propriedade Srª Genilza Marques dos Santos com CPF: 695.005.685-00;;
V3 – V4: Ao **sudeste**: medindo 45,80 m, confrontando com o terreno baldio de propriedade Srª Maria Cristina da Silva;
V4 – V1: Ao **sudoeste**: medindo 35,00 m, confrontando com o terreno baldio de propriedade Srª Genilza Marques dos Santos com CPF: 695.005.685-00;;

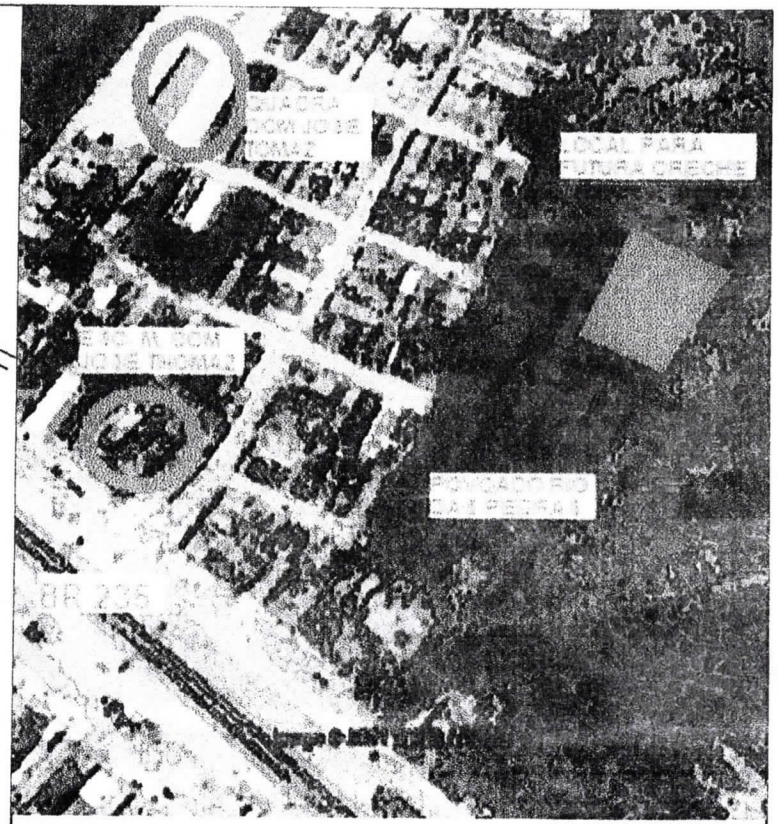
Itabaiana, 13 de agosto de 2021

Responsável Técnico
Elaine da Cunha Menezes
Engenheira Civil
CREA 271610492I
Coordenadora de Núcleo



PLANTA DE SITUAÇÃO
ESCALA: 1/100

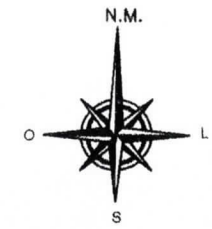
Elaine da Cunha Menezes
Engenheira Civil
CREA 2716104921
Coordenadora de Núcleo



COORDENADAS DO TERRENO
LATITUDE: 10°45'44,77" SUL
LONGITUDE: 37°25'04,30" OESTE

PLANTA DE LOCALIZAÇÃO
ESCALA: S/ESC

QUADRO DE ÁREAS	
ÁREA TOTAL DO IMÓVEL	1721,25 M²



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABAIANA
ITABAIANA-SE
SECRETARIA DAS OBRAS E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS
Rua Álvaro Fonseca de Oliveira,522

ADMIN: ADAILTON RESENDE SOUSA
SECRETÁRIO: MÉRCIA MARIA SANTOS FÉLIX

DATA: JUNHO/2016
DESENHO: ELAINE DA CUNHA MENEZES
CREA: 2716104921

ESCALA: 1/100

PROJETO: LEVANTAMENTO CADASTRAL
SITO: POVOADO RIO DAS PEDRAS - ITABAIANA-SE
DESCRIÇÃO: PLANTA DE SITUAÇÃO/ LOCALIZAÇÃO

01 . 01