



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE POÇO VERDE
GABINETE DO PREFEITO

DECRETO Nº 095/2021
DE 01 DE MARÇO DE 2021

Declara de utilidade pública e desapropria bem imóvel, com área de 245,25m², de posse e domínio de Gilson Menezes de Souza.

O PREFEITO MUNICIPAL DE POÇO VERDE/SE, no uso das atribuições legais e tendo em vista o disposto no Art. 61, XII c/c o Art. 152, I, "d", ambos da Lei Orgânica Municipal, do art. 5º, XXIV da Constituição Federal e dos Art. 5º, "i", e 6º do Decreto-Lei nº 3.365/41, que dispõem sobre a desapropriação por Utilidade Pública,

DECRETA:

Art. 1º - Fica declarado de utilidade pública e desapropriado o imóvel urbano sem edificações, localizado na Rua José Vieira de Santana, no Município de Poço Verde/SE, medindo uma área de 245,25m² (duzentos e quarenta e cinco metros e vinte e cinco centímetros quadrados) de posse e domínio de Gilson Menezes de Souza, inscrito no CPF sob o nº 693.403.155-53.

Art. 2º - A área desapropriada está delimitada pelas seguintes divisas e confrontações, conforme memorial descritivo, planta e avaliação anexos, partes integrantes deste Decreto, confrontando-se com a extensão de 54,50 metros ao Norte com o Sr. Gilson Menezes de Souza, com a extensão de 54,50 metros ao Sul com o Depósito de Ralfran, MM Bolos, Jô e Oliveira Moto Taxi, com a extensão de 4,50 metros ao Leste com o beco existente e com a extensão de 4,50 metros ao Oeste com o canal de esgoto – Prefeitura Municipal, totalizando uma área de 245,25m².

Art. 3º - O valor da indenização expropriatória é de R\$ 16.816,80 (dezesseis mil, oitocentos e dezesseis reais, oitenta centavos), segundo Laudo de Avaliação que integra o presente Decreto.

Parágrafo Único: O Município se dispõe a pagar amigavelmente/extrajudicialmente ao expropriado o valor da indenização expropriatória a partir da publicação do presente Decreto, conforme possibilidade do art. 10 do Decreto-lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, depois de notificado o proprietário acerca da desapropriação com a respectiva oferta da indenização e celebração de acordo, título hábil para a transcrição no Registro de Imóveis.

Travessa da Liberdade, 15 - Centro - CEP 49.490-000 | Poço Verde/SE
CNPJ: 13.106.935/0001-07 | ☎ 79 3549-1946 E-mail: gabinete.pocoverde@pocoverde.se.gov.br
www.facebook.com/governopv



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE POÇO VERDE
GABINETE DO PREFEITO

Art. 4º - A caracterização da desapropriação por utilidade pública de que trata este Decreto ocorre em razão da destinação do imóvel desapropriado, que terá por finalidade a realização de obra pública relacionada à interligação de beco ao canal de rede de esgoto existente, que confrontam, respectivamente ao leste e oeste do imóvel desapropriado.

Art. 5º - As despesas decorrentes deste Decreto serão cobertas com recursos consignados no Orçamento do Município de Poço Verde.

Art. 6º - Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições contrárias.

Gabinete do Prefeito Municipal de Poço Verde/SE, em 01 de março de 2021.


Everaldo Iggor Santana de Oliveira
Prefeito Municipal

Travessa da Liberdade, 15 - Centro - CEP 49.490-000 | Poço Verde/SE
CNPJ: 13.106.935/0001-07 | 79 3549-1946 E-mail: gabinete.pocoverde@pocoverde.se.gov.br
www.facebook.com/governopv

Laudo de Avaliação de IMÓVEL URBANO

ENDEREÇO

Rua José Vieira de Santana – Poço Verde – SE

OBJETIVO DETERMINAÇÃO DE VALOR

SOLICITANTE

PREFEITURA MUNICIPAL DE POÇO VERDE

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. PREÂMBULO:

Para fins de cumprimento pela Administração desta Prefeitura do que estabelece o art. 61, item XII, da Lei Orgânica Municipal, a Equipe de Engenharia e Arquitetura da Prefeitura Municipal de Poço Verde, vem apresentar Laudo baseado na necessidade do Município em desapropriar terreno localizado na Rua José Vieira de Santana, no Município de Poço Verde – SE, atendendo à solicitação da Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo para a **finalidade de drenagem profunda**.

2. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

O presente Laudo de Avaliação foi elaborado por solicitação da Prefeitura Municipal de Poço Verde, Estado de Sergipe.

3. FINALIDADE DO LAUDO

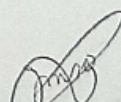
A finalidade do laudo é subsidiar a alienação do imóvel constituído por terreno localizado na Rua José Vieira de Santana, no Município de Poço Verde – SE.

4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo do Laudo de Avaliação é a determinação do valor de mercado com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliado, apresentando como conclusão a convicção do valor de mercado após tratamento dos dados, para fins de alienação.

5. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

5.1 DOCUMENTAÇÃO



O elemento levantado em campo pela equipe técnica de Engenharia da Prefeitura Municipal de Poço Verde foi a área do terreno que se faz indispensável para a continuidade do processo.

6. LOCALIZAÇÃO

O terreno avaliado objeto de estudo da presente avaliação localiza-se na Rua José Vieira de Santana, no Município de Poço Verde – SE, coordenadas UTM : Longitude: 589754.48 m E latitude: 8816055.31 m S



Figura 1: Localização do avaliado.
Imagem: Google Eart

7. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O terreno está localizado na Rua José Vieira de Santana, sendo sua via principal, a Avenida São José. A via é contemplada por imóveis residenciais e possui infraestrutura composta pelos seguintes melhoramentos urbanos:

- Energia elétrica;
- Iluminação pública;
- Redes de Telefone;
- Coleta de lixo;
- Rede de Abastecimento de água;
- Ruas pavimentadas à paralelepípedo.

8. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de um terreno, com acessos por vias pavimentadas em paralelepípedos.

O terreno possui área dimensões de 4,5m frente e fundo, e 54,5m dos lados direito e esquerdo, perfazendo uma área total de 245,25m² (Duzentos e quarenta e cinco e vinte e cinco metros quadrados).

9. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Conforme vistoria de reconhecimento da região, onde se insere o imóvel avaliado, verificou-se alguns imóveis disponibilizados a venda, onde foi observado que nos locais indicam um mercado de média valorização, assim pode-se concluir que a sua liquidez é média.

10. 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 1 e Tabela 2, item 9.2.3 – Tabela 5, o presente laudo de avaliação possui **Grau de Fundamentação I e Grau de Precisão III**.

11. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO TERRENO

11.1 CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

Para o presente trabalho adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** para o cálculo do valor do imóvel.

Foram realizadas pesquisas nos meses de **setembro e outubro de 2019** na região do avaliado, e os elementos foram devidamente homogeneizados à situação do avaliado, visando obter o melhor valor para o atual contexto de mercado.

Adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** para o cálculo do valor do imóvel, praticado na região geo-econômica próxima da localização da área a ser avaliada, cujos 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).

Consoante informações referentes ao preço de imóveis na região, chegou-se a uma média de R\$ 12.000,00 por uma área com dimensão de 7mx25m.

Após tratamento dos dados, obteve-se o seguinte **VALOR UNITÁRIO** para o terreno:

$$\text{VALOR UNITÁRIO TERRENO} = \text{R\$ } 68,57/\text{m}^2$$

Para a determinação do valor total do terreno aplicaremos a fórmula abaixo:

$$\text{VALOR TERRENO} = \text{VALOR UNITÁRIO} \times \text{ÁREA}$$

Sendo:

VALOR TERRENO → Valor do terreno

VALOR UNITÁRIO → Valor unitário de

terreno ÁREA → Área total registrada de terreno

$$\text{VALOR Terreno} = \text{R\$ } 68,57/\text{m}^2 \times 245,25 \text{ m}^2$$

VALOR Terreno = R\$ 16.816,80 (Dezesseis mil, oitocentos e dezesseis reais e oitenta centavos)

Data-base Novembro/2019

12. ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente trabalho composto por 06 (seis) folhas, todas impressas de anverso, sendo esta folha datada e assinada pelos autores do presente trabalho, e as demais rubricadas.

ANEXO: Planta de Situação e ordem de serviço

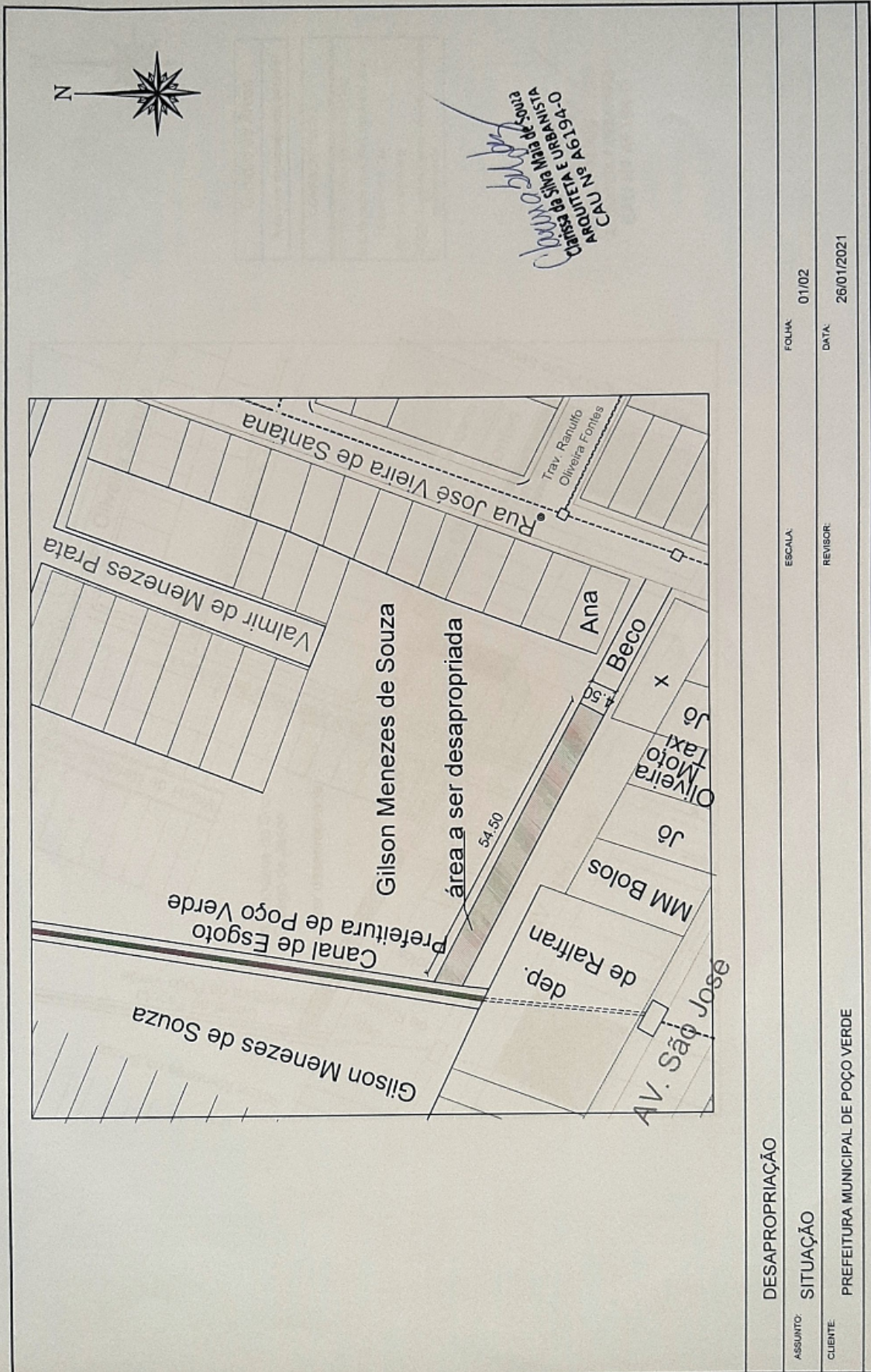
Poço Verde – SE, 29 de novembro de 2019.

Josefa Mariana dos Santos Gois

Josefa Mariana dos Santos Gois

Engenheira Civil

CREA – 2716203938/SE



Quadro de Áreas Área a ser desapropriada: 245,25m²		CONFRONTANTES NORTE: Sr.ª Gilson Menezes de Souza SUL: Depósito de Ralfran, MM Bolos, Jô e Oliveira Moto Taxi LESTE: Beco Existente OESTE: Canal de Esgoto - Prefeitura Municipal de Poço Verde		<i>Clarissa da Silva</i> Clarissa da Silva Maia de Souza ARQUITETA E URBANISTA CAU Nº A6194-0	
DESAPROPRIAÇÃO		ESCALA:		FOLHA: 02/02	
SITUAÇÃO		REVISOR:		DATA: 26/01/2021	
CLIENTE		PREFEITURA MUNICIPAL DE POÇO VERDE			

Localização



Legenda

RESPONSÁVEL TÉCNICO:	ESCALA:	FOLHA:	01/02
ASSUNTO:	LOCALIZAÇÃO	REVISOR:	DATA:
CIENTE:	PREFEITURA MUNICIPAL DE POÇO VERDE		26/01/2021

Carissa da Silva Maia de Souza
ARQUITETA E URBANISTA
CAU Nº A6194-0