



ESTADO DE ALAGOAS

# PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA

Decreto nº 006/2019.

Declara de utilidade pública, para constituição de servidão administrativa, a área constante da descrição topográfica necessária à passagem das redes coletoras de abastecimento de água, no Povoado Matão do Roberto, neste Município de Teotônio Vilela, Estado de Alagoas.

**JOÃO JOSÉ PEREIRA FILHO**, prefeito do município de Teotônio Vilela, Estado de Alagoas, no uso das atribuições e competências legais conferidas pela Lei Orgânica do Município e, em especial seus artigos. 8º, VIII, alínea "b" e inciso I, do parágrafo único do art. 134 e tendo em vista o disposto no Decreto-Lei nº 3365 de 21 de junho de 1941:

**Considerando** ser preciso constituir servidão administrativa sobre as áreas mencionadas nas descrições topográficas anexas, necessárias para a passagem das redes de abastecimento de água no Povoado Matão do Roberto, neste Município;

**Considerando** o interesse do Serviço Autônomo de Água e Esgoto do Município de Teotônio Vilela/AL em promover a salubridade pública, a criação e melhoramento de centros de população, seu abastecimento regular de meios de subsistência, o aproveitamento industrial das minas e das jazidas minerais, das águas e da energia hidráulica, e especialmente a exploração ou a conservação dos serviços públicos;

**Considerando** a utilidade Pública e o Interesse Social para a constituição da referida servidão administrativa de água Construção da respectiva Unidade Básica de Saúde;

**DECRETA:**

Art. 1º Fica declarada de utilidade pública, para constituição de servidão administrativa, a área mencionada na descrição topográfica, necessárias para



**ESTADO DE ALAGOAS**

# **PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA**

a passagem da rede de abastecimento de água e esgoto localizado no Povoado Matão do Roberto, Município de Teotônio Vilela, Estado de Alagoas, constantes dos anexos deste Decreto.

§ 1º Ficam excluídas da servidão administrativa de que trata o presente Decreto as áreas limítrofes acaso pertencentes ao Município de Teotônio Vilela, Estado de Alagoas, as quais confrontam com os terrenos objeto das inerentes servidões administrativas.

§ 2º A declaração de utilidade pública de que trata o *caput* se estende às benfeitorias porventura existentes nos terrenos respectivos.

Art. 2º O do Serviço Autônomo de Água e Esgoto do Município de Teotônio Vilela/AL - SAE fica autorizado a promover a constituição de servidão administrativa da área mencionada na descrição perimétrica constante do anexo e eventuais benfeitorias, podendo, para efeito de imissão na posse, alegar a urgência de que trata o art. 15 do Decreto-lei Federal nº 3.365, de 21 de junho de 1941.

Art. 3º Este decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal de Teotônio Vilela, Estado de Alagoas,  
em 16 de abril de 2019.

**João José Pereira Filho**  
Prefeito Municipal



ESTADO DE ALAGOAS

## PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA

Rua Oseias Fernandes da Silva, 446 – Centro – Teotônio Vilela – Alagoas  
Telefones: FAX (82) 3543-1110 Email: smhtv@outlook.com

CNPJ: 12.097.134/0001-51

### SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO NÚCLEO DE ENGENHARIA

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - PTAM

VALMIR CALIXTO DA SILVA CREA/AL nº 021628959-9

### 1) INTRODUÇÃO

Este parecer atende a requisição da Prefeitura Municipal de Teotônio Vilela - AL, analisar e avaliar imóvel localizado situado nesta cidade.

### 2) OBJETIVO

O objetivo do presente parecer é precificar de maneira justa e objetiva o valor de mercado alcançável para fins de comércio.

### 3) DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O terreno de propriedade da prefeitura de Teotônio Vilela, localizado na Rua em Projeto, Matão do Roberto, Teotônio Vilela, Alagoas, e encontra-se registrado no Cartório de Serviço Notarial e Registral das Pessoas Naturais, comarca Teotônio Vilela-AL:

Propriedade: **UM TERRENO DE PROPRIEDADE DESCONHECIDO.**

Local: **TEOTÔNIO VILELA**

UF: **AL**

Perímetro: **40,00m**

Área: **100,00m<sup>2</sup>**



ESTADO DE ALAGOAS

## PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA

Rua Oseias Fernandes da Silva, 446 – Centro – Teotônio Vilela – Alagoas  
Telefones: FAX (82) 3543-1110 Email: smhtv@outlook.com

CNPJ: 12.097.134/0001-51

### SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO NÚCLEO DE ENGENHARIA

## DESCRIÇÃO

#### 1. Situação Atual Conforme Levantamento Planimétrico realizado no Imóvel:

Partindo do ponto “A” de coordenada -10.026595, -36.427349 e o alinhamento da Rua em Projeto, até o ponto “B” de coordenada -10.026569, -36.427354, com extensão de **10,00m**, extensão essa definida como frente do bem imóvel. Deste ponto “B” deflete à esquerda com um ângulo de 90° e segue por uma distância de **10,00m** confrontando do lado direito com a propriedade de terceiros até chegar ao ponto “C” de coordenadas -10.026614, -36.427398. Daí deflete à esquerda com o ângulo de 90° e segue por uma distância de 10,00m confrontando-se com a propriedade de terceiros até o ponto “D” de coordenadas -10.026669, -36.427386. Daí deflete a esquerda com um ângulo de 90° e segue por uma distância de **10,00m** confrontando do lado direito com a propriedade de terceiros até chegar novamente ao ponto “A”, fechando assim o perímetro deste memorial descritivo. A área compreendida é de **100,00m<sup>2</sup>** e seu perímetro é de **40,00m** lineares.

#### 4) VISTORIA

Trata-se de um Terreno com área total de 100,00 m<sup>2</sup> localizado na Rua em Projeto, Matão do Roberto.

A vistoria do Terreno avaliado foi realizada no dia 15/04/2019.

#### 5) CONTEXTO URBANO E RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

O Imóvel ora localizado na Rua em Projeto, Matão do Roberto, possuindo 100,00 m<sup>2</sup> de área total, apresenta uma boa localização geográfica, visando o uso público.

*\* O Relatório Fotográfico da vistoria encontra-se no Anexo 1.*

#### 6) METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Foi levada em consideração, primeiramente a infraestrutura encontrada no local, além das metodologias aplicadas nos dados de mercado as quais se baseiam no estudo de viabilidade técnico-econômica para apropriação do valor.

Situações hipotéticas compatíveis com as condições do mercado local foram aplicadas nesse estudo para enfrentar as reais situações e tendências da atual economia.

#### 7) PESQUISA DE MERCADO

Aplicando como referência as pesquisas de mercado de imóveis com características semelhantes nos



ESTADO DE ALAGOAS

## PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA

Rua Oseias Fernandes da Silva, 446 – Centro – Teotônio Vilela – Alagoas

CNPJ: 12.097.134/0001-51

Telefones: FAX (82) 3543-1110 Email: smhvtv@outlook.com

### SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO NÚCLEO DE ENGENHARIA

municípios de Arapiraca, Capela e Arapiraca, que foi possível a conclusão da viabilidade técnico-econômica.

Para adequar o valor do mercado, foi aplicado um redutor (**FATOR OFERTA**) de 10% aos preços ora ofertados, chegando a uma conclusão do preço médio do m<sup>2</sup> (metro quadrado do terreno) de R\$ 91,09 (sessenta e cinco reais e quarenta e seis centavos).

- Elemento 1: Terreno em sítio de Capela - AL, com 325m<sup>2</sup> e valor total 11.000,00 (onze mil reais), valor por metro quadrado 33,84 (trinta e três reais e oitenta e quatro centavos).  
Área em m<sup>2</sup>: 325  
Valor por Metro Quadrado: 33,84 (trinta e três reais e oitenta e quatro centavos).
- Elemento 2: Terreno em Arapiraca – AL, com 120,00 m<sup>2</sup> valor total 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), valor por metro quadrado 208,33 (duzentos e oito reais e trinta e três centavos).  
Área em m<sup>2</sup>: 120,00  
Valor por Metro Quadrado: 208,33 (duzentos e oito reais e trinta e três centavos).
- Elemento 3: Terreno em Penedo - AL, com 270m<sup>2</sup> e valor total 15.000,00 (Quinze mil reais), valor por metro quadrado 55,55 (cinquenta e cinco reais e cinquenta e cinco centavos).  
Área em m<sup>2</sup>: 270  
Valor por Metro Quadrado: 55,55 (cinquenta e cinco reais e cinquenta e cinco centavos).

Média Aritmética da pesquisa de Mercado:

$$\text{Valor/m}^2: \frac{33.84+208.33+55.55}{3} = 99,24 \text{ Reais.}$$

## 8) CONCLUSÃO

Com base nos dados obtidos através das técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do mercado imobiliário, como também o estado de conservação e manutenção da propriedade, é concluído que os valores de mercado para venda do terreno em questão são:



ESTADO DE ALAGOAS

**PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA**

Rua Oseias Fernandes da Silva, 446 – Centro – Teotônio Vilela – Alagoas  
Telefones: FAX (82) 3543-1110 Email: smhvtv@outlook.com

CNPJ: 12.097.134/0001-51

**SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO**  
**NÚCLEO DE ENGENHARIA**

**VALOR MÉDIO ESTIMADO:**

Valor avaliado por m<sup>2</sup> = R\$99,24

Área do Imóvel = 100,00 m<sup>2</sup>

Logo: 100,00 x 99,24 = R\$ 9.992,00

**R\$ 9.992,00 (Nove mil novecentos e noventa e dois reais).**

**\*Limite inferior**

**R\$ 8.992,80 (Oito mil novecentos e noventa e dois e oitenta centavos).**

**\*Limite superior**

**R\$ 10.916,40 (Dez mil novecentos e dezesseis reais e quarenta centavos).**

**R\$ 9.992,00 (Nove mil novecentos e noventa e dois reais).** com uma variação de até 10% (dez por cento) para mais ou para menos.

O presente parecer de avaliação é composto de 06 páginas, todas de um lado só, rubricadas pelo avaliador, que subscreve esta última.

Teotônio Vilela - AL, 15 de abril de 2019.

**VALMIR CALIXTO DA SILVA**

Engenheiro Civil

CREA nº 021628959-9



ESTADO DE ALAGOAS

**PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA**

Rua Osceias Fernandes da Silva, 446 – Centro – Teotônio Vilela – Alagoas  
Telefones: FAX (82) 3543-1110 Email: smhtv@outlook.com

CNPJ: 12.097.134/0001-51

**SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO**  
NÚCLEO DE ENGENHARIA

## Anexo 1

### RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

#### Localização



Fonte:

<https://www.google.com/maps/place/10%C2%B001'36.0%22S+36%C2%B025'38.6%22W/@-10.0269881,-36.4276841,221m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x0:0x0!7e2!8m2!3d-10.0266694!4d-36.4273857?hl=pt-BR>



ESTADO DE ALAGOAS

**PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA**

Rua Oseias Fernandes da Silva, 446 – Centro – Teotônio Vilela – Alagoas

CNPJ: 12.097.134/0001-51

Telefones: FAX (82) 3543-1110

Email: smhtrv@outlook.com

**SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO**  
**NÚCLEO DE ENGENHARIA**

*Vistas do Bem Imóvel*





**ESTADO DE ALAGOAS**

**PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA**

**PARECER TÉCNICO DE SERVIDÃO ADMINISTRATIVA Nº.: 001/2019**

**ASSUNTO:** Terreno - Poço Artesiano

**ENDEREÇO:** Localizado na Rua em Projeto, S/N, no Povoado Matão do Roberto

**ÁREA:** 100,00m<sup>2</sup>.

### **Dos preliminares;**

Este parecer atende a requisição da Prefeitura Municipal de Teotônio Vilela - AL, analisar e estimar o pagamento mensal, para o abastecimento de água potável. O objetivo do presente parecer é precificar de maneira justa e objetiva o valor alcançável para fins de remuneração.

A Servidão Administrativa (Decreto - Lei nº 77. 926 de 30 de julho de 1976) é tida como o direito real de gozo, de natureza pública, instituído sobre imóvel de propriedade alheia, com base em lei, por entidade pública ou por seus delegados, em face de um serviço público ou de um bem afetado a fim de utilidade pública. Tem caráter acessório, perpétuo, indivisível e inalienável, porquanto, seu titular está munido de ação real e de direito de sequela, podendo, ainda, exercer seu direito “erga omnes”, desde que a servidão esteja assentada no Registro Imobiliário.

### **Considerações Gerais:**

A Servidão Administrativa, como meio de intervenção do Estado na propriedade privada, é uma ação possível e legítima, em um contexto no qual o caráter absoluto sai de cena e dá lugar a um caráter relativo, meramente individual.

A propriedade não mais pode ser concebida com o fim em si mesma, mas como via de se promover o bem-estar social.

Não seria possível se estabelecer a transmissão e interligação e a consequente distribuição de energia elétrica, no campo e nas cidades, caso inexistisse o instituto da Servidão Administrativa. De sorte, que esta forma de intervenção acaba sendo uma maneira efetiva de se garantir os interesses metaindividuais.

Dentre as formas de intervenção do Estado na propriedade privada, pode-se inferir que o fundamento da Servidão Administrativa é, em última análise, o interesse social. (Decreto – Lei nº 3.365/1941; Decreto nº 24.643/1934).



ESTADO DE ALAGOAS

**PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA**

---

**Conclusão:**

Dessa forma, orientamos a remuneração no valor de 570,00 reais, (Quinhentos e setenta reais.) da Servidão Administrativa para o abastecimento de água no Povoado Matão do Roberto, neste município.

Este é o parecer,

S.M.J.

Teotônio Vilela/AL, 16 de abril de 2019.



**VALMIR CALIXTO DA SILVA**

Engenheiro Civil

CREA Nº 0216289599/AL