



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE GENERAL MAYNARD

LEI Nº 190/2023
De 22 de novembro de 2023

“Autoriza o chefe do Poder Executivo Municipal a proceder à aquisição a título oneroso do bem imóvel para uso comum de Interesse Social, beneficiando o povoado Pinga Fogo, na forma que especifica.”

O CHEFE DO PODER EXECUTIVO MUNICIPAL DE GENERAL MAYNARD/SE, faço saber que a **CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES**, Decreta e eu, **SANCIONO** a seguinte lei:

Art.1.º. Fica o chefe do Poder Executivo Municipal autorizado a adquirir onerosamente o imóvel de uso comum, tem por objeto, localizado na região Rural de General Maynard, na estrada do Intrudo – Povoado Pinga Fogo, metragem de área total da gleba de 4.800,00 metros quadrados, com dimensões de 55,00 metros de largura por 80,00 metros de comprimento, com localização nas coordenadas geográficas, de 10°41'31.9"S de latitude e 36°56'45.2"W de longitude.

§1º. O imóvel será destinado a construção de uma área de lazer pública, no Povoado Pinga Fogo, para uso comum da população.

Art.2ª. A aquisição será formalizada por intermédio da lavratura de escritura pública de compra e venda com clausula *ad corpus* e posteriormente registra na matrícula do imóvel.

Art.3º. O poder executivo incorporará, por ato próprio, ao patrimônio da municipalidade o bem imóvel que trata esta lei.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE GENERAL MAYNARD

Art.4º. Aquisição do imóvel possui amparo legal no inciso X, do artigo 24 da lei federal Nº. 8.666/93, sendo, a aquisição mediante o valor encontrado no laudo de avaliação prévia. Portanto, o Município de General Maynard/SE compromete-se a realizar o pagamento, que corresponde a quantia de Valor do imóvel de R\$ 125.317,50 (Cento e Vinte e Cinco Mil, Trezentos e Dezessete Reais e Cinquenta Centavos).

Parágrafo primeiro – A transferência financeira da equivalência acima referida dar-se-á em pagamento avista a contar da data de subscrição do instrumento de compra e venda com o proprietário do imóvel.

Art.5º. As despesas decorrentes desta lei correrão por dotação orçamentária própria

Art.6º. As despesas com a escritura e registro imobiliário correrão, respectivamente aos bens imóveis recebidos, por cada uma das municipalidades.

Art.7º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art.8º. Revogam-se as disposições em contrário.

General Maynard/SE, 22 de Novembro de 2023.

VALMIR DE JESUS SANTOS
(PREFEITO MUNICIPAL GENERAL MAYNARD/SE)



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE GENERAL MAYNARD

Georgenes Santos Melo, Eng. Civil, CREA nº 2712403843, residente e domiciliado à Rua Antônio Jose dos Santos, nº 4, Bairro Jabutiana, Aracaju - SE.

1. INTERESSADO

O presente laudo foi elaborado a pedido da Prefeitura Municipal de General Maynard/SE, com a representação do prefeito Valmir de Jesus Santos.

2. FINALIDADE DO LAUDO

A finalidade do presente laudo é fornecer uma avaliação justa e precisa do valor do imóvel, visando respaldar o processo de desapropriação da área para a construção de uma área de lazer pública. Isso permitirá que as autoridades competentes determinem adequadamente a indenização a ser paga aos proprietários afetados pela desapropriação e garantam um procedimento transparente e legal para a aquisição da área necessária para o projeto de lazer.

3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

3.1. DOCUMENTAÇÃO

Os elementos necessários para elaboração deste trabalho, fornecidos pelo solicitante, foram considerados por premissa como válidos e corretos, entretanto foram aferidas as áreas em campo por profissionais.

Para efeito de avaliação, o imóvel foi considerado livre de penhoras, arrestos, hipotecas e contaminação do solo ou ônus de qualquer natureza.

3.2. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando objeto de estudo da presente avaliação localiza-se em zoneamento rural, Povoado Pinga Fogo.

3.3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado na região Rural de General Maynard, sendo sua via principal de acesso, Estrada do Intrudo – Povoado Pinga Fogo. A via é contemplada por apenas imóveis residenciais, tipo casas. O povoado em grande parte possui infraestrutura e é servido pelos seguintes melhoramentos urbanos:

- ✓ Energia Elétrica;
- ✓ Iluminação Pública;
- ✓ Coleta de Lixo;
- ✓ Rede de abastecimento de água.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE GENERAL MAYNARD

3.4. Descrição do imóvel

Este imóvel está situado em um perímetro rural e não apresenta construções ou plantações. O acesso a ele é feito por uma via pavimentada, com as seguintes peculiaridades: A frente do terreno confronta com a "Estrada do Intrudo", enquanto o lado esquerdo e o fundo do terreno fazem divisa com a propriedade de **JOSÉ LOURIVAL DOS SANTOS**, e o lado direito é limitado pelo conjunto Bacurau.

A área total da gleba avaliada abrange 4.400,00 metros quadrados, com dimensões de 55,00 metros de largura por 80,00 metros de comprimento, de acordo com o Levantamento Cadastral. Quanto à sua localização geográfica, as coordenadas são 10°41'31.9"S de latitude e 36°56'45.2"W de longitude.

Este imóvel está inserido em uma área da cidade que não está plenamente desenvolvida. Apresenta um terreno não plano, uma vegetação rasteira e demanda a implementação de um projeto de terraplanagem. Todas essas características desempenham um papel significativo na determinação de seu valor final.

4. BASE LEGAL

Decisão Normativa nº 034/92, do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia: Dispõe quanto ao exercício por profissional de nível superior, das atividades de avaliações e perícias de engenharia.

Lei nº 5.194 de 24 de dezembro de 1966, que regula o exercício das profissões de Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro Agrônomo – Título I – Seção VI, Art. 7 Item C.

Decreto Federal nº 81.621 de 03/05/78, que aprova o Quadro Geral de Unidade de Medida.

Lei nº 6.496 de 07 de dezembro de 1977, que regulamenta a Anotação de Responsabilidade Técnica (A.R.T.) para trabalhos técnicos de Engenharia e Arquitetura.

Resolução 205, do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, de 30/09/71, que adota o Código de Ética Profissional.

Resolução 218, de 29 de junho de 1973, que discrimina atividades das diferentes modalidades profissionais de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – Art. 8º (Avaliação).

Lei nº 6.404/76 de 15 de dezembro de 1976, legislação que exige Laudo de Avaliação e Perícia para determinar efeitos legais.

5. CRITÉRIOS ADOTADOS

5.1. NORMA ABNT NB 502/77 (NBR 5676)



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE GENERAL MAYNARD

É aquele em que o valor do imóvel ou de suas partes constitutivas, é obtido através da comparação de dados de mercado relativos a outros de característica similares (da Norma item 4.1.40)

5.2. AVALIAÇÃO EXPEDITA

Aquela que se louva em informações e na escolha arbitrária do avaliador, sem se pautar por metodologia definida nesta Norma e sem comprovação expressa dos elementos ou método que levam à convicção do valor. (da Norma item 7.3)

5.3. 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 avaliado 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 II e Grau de Precisão III.

6. PESQUISA DE MERCADO

Procuramos pesquisar imóveis, com peculiaridades e características semelhantes aos bens avaliados, além disso, tivemos o cuidado de verificar o maior número de amostras disponíveis do mercado imobiliário local.

7. AVALIAÇÃO

7.1. 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 no mês de setembro de 2023 na região de interferência do mercado, e os elementos foram devidamente homogeneizados à situação do imóvel avaliando, 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 geoeconômica 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,



**ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE GENERAL MAYNARD**

os atributos dos imóveis comparativos (exemplo: área, acesso, profundidade, localização, padrão de acabamento, estado de conservação etc.) são homogêneos para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região).

Após o levantamento de dados junto ao mercado imobiliário da região, obteve-se os seguintes valores unitário para o terreno:

Valor unitário do Terreno = R\$ 28,48/m²

Valor unitário da construção = R\$ R\$ 309,55/m²

Para a determinação do valor total do imóvel aplicamos a fórmula abaixo:

VALOR DO IMÓVEL = VT + VE

Sendo:

VT = Valor do terreno = área do terreno x valor unitário do terreno

VE = Valor da edificação = área da edificação x valor unitário da edificação

Valor Imóvel = {(4400,00m² x 28,48 reais) + (0,00m² x 309,55 reais)}

Valor Imóvel = R\$ 125.317,00

Valor do imóvel é de R\$ 125.312,50 (Cento e Vinte e Cinco Mil, Trezentos e Doze Reais).

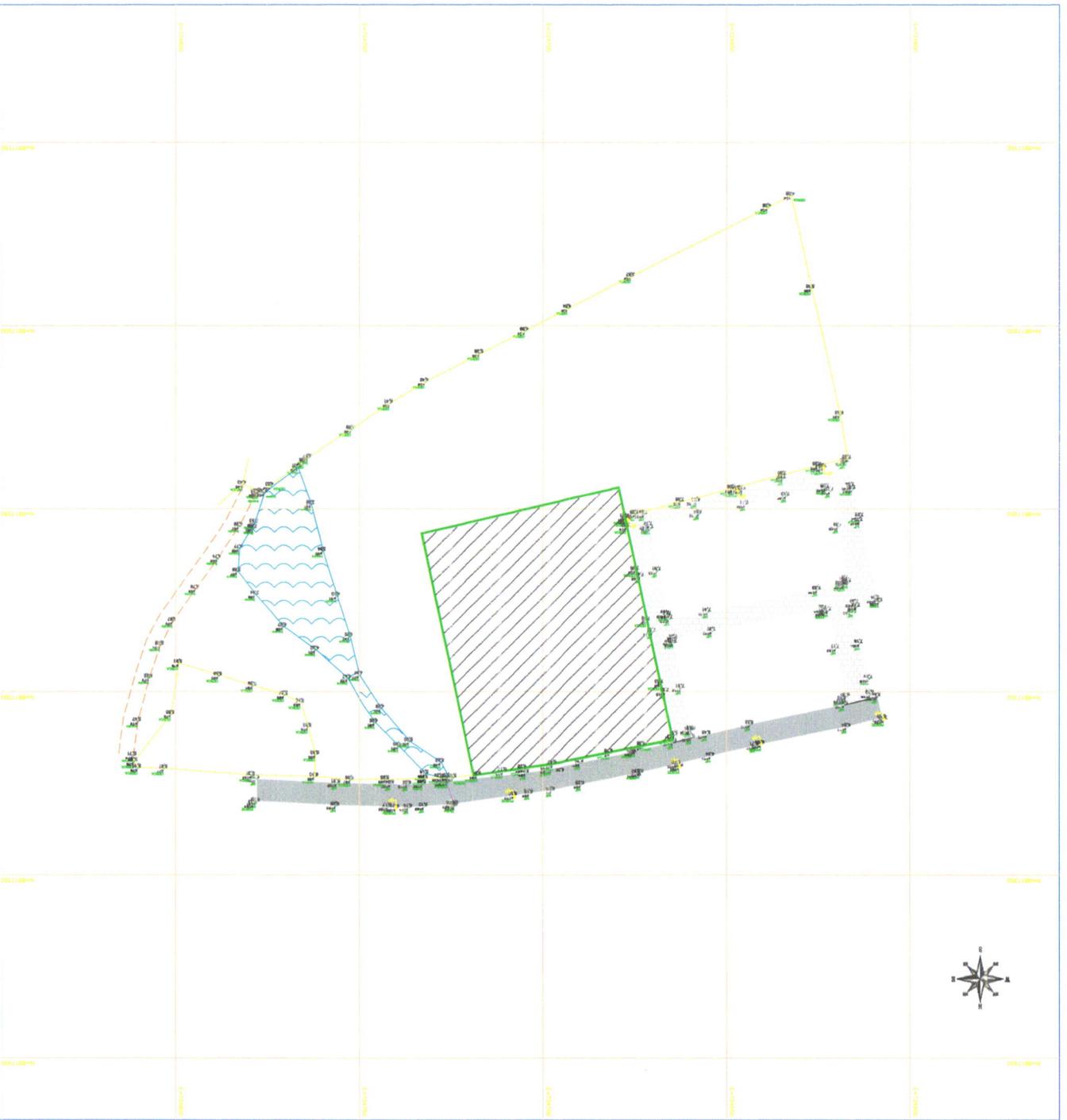
8. CONCLUSÃO

Encerra-se o presente laudo composto por 05 (cinco) folhas, todas impressas de anverso, sendo esta folha datada e assinada pelo autor do presente laudo, e as demais rubricadas.

E, tendo concluído o presente laudo, colocando-me sempre à disposição.

General Maynard (SE), 09 de outubro de 2023.


Georgenes Santos Melo
Engenheiro Civil
CREA: 2712403843



PLANIMÉTRICO	Coordenadas Ponto UTM	DATUM: H. SIRGAS2000 (Meridiano Central -39°)
ALTÍMETRICO	Altitude Elipsoidal	DATUM: V. MARÉGRAF. IMRITUBA

Nº REVISÃO	DESCRIÇÃO	REVISADO POR	DATA

ASA TOPOGRAFIA E PROJETOS
 RUA URQUIZA LEAL, 98, BARRIO SALGADO FILHO - ARAUCAU/SC
 Contato: (79)9650-1549 / (79)9994-4828
 e-mail: asa.topografias@gmail.com

ACASSIO DOS SANTOS ANDRADE
 RESPONSÁVEL TÉCNICO
 CRT 8013751/2920

ACASSIO ANDRADE
 TOPOGRAFO / DESenhISTA

PREFEITURA MUNICIPAL DE GENERAL MAYNARD
 PROPRIETÁRIO / RESPONSÁVEL

TIPO DE PROJETO: LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO CADASTRAL

PLANTA: PLANTA DE SITUAÇÃO

EMPREENHIMENTO: NOME DO EMPREENDIMENTO

ENDEREÇO: ENDEREÇO

ESCALA: 1/750

DATA: AGOSTO 2023

REVISÃO: 01/01

POCHA: POCHA



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE GENERAL MAYNARD

LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL							
1 - VALOR DO IMÓVEL							
VALOR TOTAL R\$		125.312,00					
VALOR DA AREA CONSTRUIDA		VALOR DO TERRENO					
2 - LOCALIZAÇÃO							
ENDEREÇO: POVOADO PINGA FOGO							
MUNICÍPIO: GENERAL MAYNARD - SE		ESCRITURA:					
CROQUI DE LOCALIZAÇÃO							
FORMA DO TERRENO							
POLÍGONAL REGULAR:	<input checked="" type="checkbox"/>						
POLÍGONAL IRREGULAR:	<input type="checkbox"/>						
4. CARACTERÍSTICAS DO TERRENO							
ÁREA TOTAL (m ²)	3850,00	FRENTE PRINCIPAL DO TERRENO (m):	55,00				
ÁREA CONSTRUIDA m ²	0,00	ÁREA LIVRE (m ²):	3850,00				
TOPOGRAFIA:							
PLANO	<input type="checkbox"/>	ACLIVE	<input checked="" type="checkbox"/>	DECLIVE	<input checked="" type="checkbox"/>	ACIDENTADO	<input type="checkbox"/>
SUPERFÍCIE DO SOLO:							
SECO	<input checked="" type="checkbox"/>	ÚMIDO	<input type="checkbox"/>	ALAGADIÇO	<input type="checkbox"/>		
5. SITUAÇÃO DO IMÓVEL							
OCUPADO	<input type="checkbox"/>	DESOCUPADO	<input checked="" type="checkbox"/>				
OCUPANTE:		CONTATO:					