Prefeitura Municipal de Palmital

Estado de São Paulo

PALMITAL Cada vez melhor

=PROJETO DE LEI N.º 010/2006 – PM=

Nº 13/2006

PROTOCOLADO
PROTOCOLO N.º 074/2006
PALMITAL 20/03/06
Rol:
Rosangela A. Parrilha
Oficial Legislativo

AS COMISSÕES DE: Justiça e Finanças
C. M. Palmital, em 20/03/06
Manoel Eduardo da Silva
Presidente

DISPÕE SOBRE A AUTORIZAÇÃO PARA DESAPROPRIAÇÃO AMIGÁVEL DE TERRENO RURAL DENTRO DE ÁREA URBANA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS

A Câmara Municipal ***APROVA:-***

Artigo 1.º Fica a Prefeitura Municipal autorizada a desapropriar amigavelmente terreno rural dentro de área urbana, com as seguintes características: Terreno irregular, com área de 54.089 m2 , ocupado por pasto, divisa com a cidade num bairro urbanizado, servido por uma extensão de 271 metros por uma rua pavimentada e iluminada.

Artigo 2.º - As despesas decorrentes da execução da presente Lei, correrão por conta de verbas próprias do orçamento vigente, suplementadas se necessário.

Artigo 3.º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PALMITAL, 20 de março de 2006

Reinaldo Custódio da Silva
=PREFEITO MUNICIPAL=

APROVADO
EM 1ª e 2ª DISCUSSÃO E VOTAÇÃO
POR unanimidade
SESSÃO Ordinária DE 03/04/06
Manoel Eduardo da Silva
Presidente

ENCAMINHAR
Cumpra-se
C. M. Palmital, 03/04/06
Manoel Eduardo da Silva
Presidente

ENCAMINHADO
EM 04/04/06
OFÍCIO N.º 87/06
Rol:
Rosangela A. Parrilha
Oficial Legislativo

=*PROJETO DE LEI N.º 010/2006 – PM*=

JUSTIFICATIVA:-

Senhor Presidente
Nobres Vereadores

Servimo-nos do presente para encaminhar o Projeto de Lei n.º 010/2006 que autoriza a Prefeitura Municipal de Palmital a desapropriar amigavelmente terreno rural dentro da área urbana, para fim de construção de casas populares.

Justificamos que esta administração vem trabalhando para atender a demanda de moradia de nossa população, e para tanto já entregou as casas populares do Conjunto Habitacional Albino Rainho, já firmou convênio com o CDHU para construção de 32 casas em sistema de mutirão e busca ainda a construção de casas populares para população com renda de até um salário mínimo, construídas em parceria com a Caixa Econômica Federal.

Portanto com este terreno a administração dá o primeiro passo para a construção destas casas e espera contar com o habitual apoio deste Legislativo, na análise e aprovação deste Projeto.

Reinaldo Custódio da Silva
=PREFEITURA MUNICIPAL=

Palmital, 11 de março de 2006.

Exmo. Sr. PREFEITO MUNICIPAL de PALMITAL.

MARIA MADALENA BIASON ORLANDI, corretora de imóveis, registrada no CRECI 2ª região sob n.º 50.817, FATIMA CRISTINA RETT TIOSSI, engenheira civil, registrada no CREA-SP sob n.º 506.024.519-9, SILVIO ABUD HADDAD engenheiro civil, registrado no CREA-SP sob n.º 060.123.794-4, membros nomeados para a Comissão de Avaliação pela portaria municipal 2116, de 12/08/2005, vêm, após proceder a vistoria, análises e cálculos, mui respeitosamente apresentar os resultados dos trabalhos, requeridos por Vossa Exa., através do seguinte LAUDO.

RESUMO

Finalidade: Determinar o valor do IMÓVEL.

Proprietário: ANGELO DE SOUZA SANTOS.

Imóvel: Um Terreno Rural dentro do perímetro urbano.

Local: Rua Paulo Bueno de Carvalho (famaigo) –
Água Parada
Palmital – SP

Nível de Rigor:
Expedito

Métodos: Terreno Urbano e Rural: "Comparativo"

Membros da Comissão:

Corretora de imóveis	Maria Madalena Biason Orlandi
Engenheira Civil	Fátima Cristina Rett Tiossi
Engenheiro Civil	Silvio Abud Haddad

AVALIAÇÃO:

Valor de Mercado

178.696,00 (Cento e setenta e oito mil, seiscentos e noventa e seis reais)

Março 2.006.

ÍNDICE

1- Considerações Iniciais.

2- Características Locais.

3- Vistoria.

4- Metodologia de Avaliação.

5- Avaliação.

6- Considerações Finais.

ANEXOS

1- Mapa Terreno.

2- Croqui de Localização.

3- Fotos.

4- Simulação de loteamento.

1- Considerações Iniciais.

Para avaliar o terreno nu realizamos a pesquisa de mercado local, visando coletar elementos comparativos para determinarmos o valor de mercado do imóvel. Porém para a área rural os dados se mostraram inconsistentes, os valores não foram confirmados. *Portanto o autor arbitrou o valor baseado num preço referencial "Valor Histórico", amplamente utilizado, de 1000 (Um mil) sacas de soja por Alqueire. Adotou-se o valor de R$ 40.000,00 (trinta e cinco mil reais), devido a proximidade da cidade.*

Os critérios seguidos foram os preconizados pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e pelo IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), sendo que a precisão deste trabalho é de nível EXPEDITO, segundo a norma NBR-8799-85.

A área do imóvel, assim como suas medidas, foram retiradas do mapa, anexado no laudo. O nome do proprietário foi fornecido pela prefeitura.

Para efeito de Avaliação utilizamos os dados, áreas e medidas acima referidos.

Adotou-se para a avaliação, como medidas de um lote padrão, 10 metros nas medidas de frente e fundo, e 30 metros em ambas laterais, portanto 300m2. Embora tais medidas não estejam presentes no loteamento adjunto (CDHU), é padrão na cidade e encontram-se em todos outros bairros próximos.

A quantidade de lotes desmembrados, dez (10), é de acordo com que permite a lei. Acima desta quantidade, enquadra-se em loteamento.

2- Características Locais.

Trata-se de uma área rural limítrofe a um bairro residencial urbano, um loteamento do CDHU.
Distante cerca de 2,0 quilômetros do centro da cidade (Bancos e Órgãos Públicos)

A taxa de ocupação do bairro urbano é alta, casas populares.

Não tem benfeitorias consideráveis (parte avaliada).

3- Vistoria.

Data : 08/03/2006.
Descrição: Trata-se de um terreno irregular com as seguintes características:
- Terreno irregular.
- Área do terreno 54.089 m² (parte avaliada).

- O terreno avaliado, encontra-se ocupado por pasto. É divisa com a cidade num bairro urbanizado e é servido por uma extensão de 271 metros por uma rua pavimentada e iluminada.
- Solo Seco.
- Topografia: pequena declividade.
- Melhorias urbanas (Energia Elétrica, Esgoto, Coleta de Lixo, Água, Iluminação Pública).

4- Metodologia de Avaliação.

4.1 – Das Definições :

Valor de mercado: é o preço pago por um comprador desejoso de comprar, mas não forçado, a um vendedor desejoso de vender, mas não compelido, tendo ambos o conhecimento de todos os usos e utilidades das propriedades transacionadas, equivalentes ao preço obtido através de uma compra e venda à vista. Esta definição é aplicada para transação de bens imóveis, máquinas e equipamentos.

4.2 - Avaliação Da Terra Nua:

Será utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com nível de precisão expedito, obedecendo as condições exigíveis pela Norma NBR 5676 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e critérios preconizados pelo IBAPE – Associação Brasileira de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Esses valores estão condicionados ao mercado específico de cada ativo e ou dos insumos utilizados em sua construção, sendo, portanto, válidos enquanto perdurarem as condições existentes à época da avaliação ou referência dos valores, a qual está devidamente expressa no corpo deste Laudo Técnico.

A pesquisa de mercado de terrenos será realizada junto às imobiliárias que negociam imóveis na região, corretores de imóveis e permitiu-nos coletar elementos comparativos, necessários para obtenção do valor do imóvel.

4.3 – Avaliação Das Benfeitorias:

Não há benfeitorias.

5- Como avaliar

Para avaliar o imóvel foram consideradas três opções abaixo descritas e escolhida a de maior valor.

A- Área rural.

B- Área susceptível a loteamento. Fazendo uma simulação (anexo 4) para esta opção, chegou a valores próximos ao da opção C e como o retorno é mais longo e com risco maior.

B.- Área susceptível a loteamento. Fazendo uma simulação (anexo 4) para esta opção, chegou a valores próximos ao da opção C e como o retorno é mais longo e com risco maior.

C.- Uma área desmembrada em lotes urbanos(10) e área complementar rural. Sendo os lotes urbanos divididos e um comercial de 450m2 e nove lotes residenciais de 300m2 cada, a critério dos avaliadores para uma absorção rápida pelo mercado. De acordo com o desmembramento permitido por lei.

6- Avaliação.

6.1.- Cálculo do valor do terreno rural (Via):

Valor unitário da terra (Vu) = 40.000,00 reais /alq

Área da terra (At) = 5,4089 ha = 2,2351 alqueires

Vi = At x Vu = 2,2351 x 40.000 = 89.404,00 reais

6.2.- Cálculo do valor do terreno rural e lotes desmembrados (Vic):

Valor unitário do terreno (Vu) = 30,00 reais

Área dos terrenos (Atuc) = 3150,00 m2

Vtuc = Atuc x Vu = 3150,00 x 30,00 = 94.500,00

Vtuc = 94.500,00

Valor unitário da terra (Vu) = 40.000,00 reais /alq

Área da terra (Atrc) = 54.089,00 m2 – 3.150,00 = 50.939,00 m2

Área da terra (Atrc) = 2,1049 alq

Vtrc = Atrc x Vu = 2,1049 x 40.000 = 84.196 reais

Vic = Vtuc + Vtrc = 94.500 + 84.196 = *178.696,00 reais*

7- Considerações Finais

Este laudo é composto de 07 páginas rubricadas no seu anverso, sendo esta última devidamente assinada, contendo ainda anexos: croquis do terreno de localização e fotos.

Maria Madalena Biason Orlandi

Fátima Cristina Rett Tiossi

Silvio Abud Haddad