

Ofício GP nº 079/2024

Toritama, 04 de abril de 2024.

À Vossa Excelência
José Ferreira de Carvalho
Presidente da Câmara Legislativa Municipal de Toritama/PE
Rua Hernesto Herculino Cordeiro, nº 199
55.125-00 Toritama. PE

Assunto: Encaminha Projeto de Lei. Desafeta área pública municipal e autoriza o Poder Executivo do Município de Toritama a proceder à permuta da área que especifica.

Senhor Presidente da Câmara Municipal de Toritama,

Nos termos do art. 54, inciso II, da Lei Orgânica Municipal, encaminho Mensagem nº 016/2024 e Projeto de Lei que desafeta área pública municipal e autoriza o Poder Executivo do Município de Toritama a proceder à permuta da área que especifica, para a devida discussão, votação e aprovação dessa respeitável Casa Legislativa.

Dada a importância da matéria e o interesse público que nela se insere, encaminho a justificativa necessária à sua apresentação, bem como solicito que a presente proposta de Lei seja apreciada, discutida e ao final aprovada pelos Ilustres Vereadores, em **regime de urgência**, na forma do Regimento Interno dessa Casa.

Sem outro assunto para o momento, cuido do ensejo para manifestar a Vossa Excelência e dignos pares votos de estima e distinto respeito.

Atenciosamente,

Edilson Tavares de Lima
Prefeito de Toritama

MENSAGEM Nº 016/2024

Senhores Membros da Câmara Municipal de Toritama-PE,

Encaminho para apreciação de Vossas Excelências a presente mensagem com o fito de propor e justificar aos insígnies representantes dessa Casa Legislativa o Projeto de Lei em anexo que *“Desafeta área pública municipal e autoriza o Poder Executivo do Município de Toritama a proceder à permuta da área que especifica.”*.

A presente proposição visa buscar a autorização legislativa para que o Poder Executivo efetive a desafetação e permuta de área pública desmembrada denominada de Área-02, localizada no loteamento Monte Verde I, com área total de 1.419,14 m², com imóvel de propriedade do Sr. Sr. Gentil Gonçalo de Souza Filho, localizado no Sítio Oncinhas, com área total de 1.419,14 m²

A permuta de imóveis públicos por particulares é permitida desde que observados alguns requisitos, tais como: interesse público devidamente justificado, autorização legislativa e avaliação prévia dos imóveis objetos da permuta.

Assim, em observância aos requisitos necessários foi realizada a avaliação prévia dos imóveis pela Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo, conforme laudos anexos, restando avaliados os imóveis de propriedade da municipalidade no montante de R\$ 635.000,00 e o imóvel particular em R\$ 635.000,00.

Ressaltamos que a presente propositura não apresenta ônus ao Município, haja vista que conforme dispõe o artigo 4º do Projeto de Lei, a transação se processará de igual para igual.

O interesse público se justifica diante da necessidade de realizar ajustes nas vias terrestres, consistente na abertura de ruas.

Por essas razões, e por se tratar de matéria de grande relevo social, o Prefeito do Município de Toritama, no uso regular de suas atribuições legais, submete o presente Projeto de Lei para apreciação dos senhores Vereadores com a certeza de que Vossas Senhorias terão condições de analisar a importância desta iniciativa.

Ao tempo que apresenta votos de distinto respeito e consideração, subscrevo.

Atenciosamente,

Edilson Tavares de Lima
Prefeito de Toritama

PREFEITURA MUNICIPAL DE TORITAMA

CNPJ: 11.256.054/0001-39

Avenida Dorival José Pereira, 1370, Parque das Feiras
Toritama – Pernambuco – CEP 55125-000

PROJETO DE LEI Nº ___, DE 04 DE ABRIL DE 2024.

Desafeta área pública municipal e autoriza o Poder Executivo do Município de Toritama a proceder à permuta da área que especifica.

A CÂMARA MUNICIPAL DE TORITAMA decreta:

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre a desafetação e a autorização de permuta de imóvel integrante do patrimônio público municipal.

Art. 2º Fica desafetada a área desmembrada de propriedade do Município de Toritama denominada de Área-02, localizada na Rua Antônio Gonçalves de Souza, quadra 153, Loteamento Monte Verde I, Toritama/PE, com área total de 1.419,14 m².

§ 1º O imóvel de que trata este artigo é avaliado em R\$ 635.000,00 (seiscentos e trinta e cinco mil reais), de acordo com o Laudo de Avaliação de Imóvel, emitido pela Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo, anexo a esta Lei.

§ 2º O Chefe do Poder Executivo fica autorizado a permutar o imóvel descrito no caput deste artigo por imóvel de propriedade particular descrito no art. 3º desta Lei, com o fim de promover ajustes de vias terrestres consistente em abertura de ruas.

Art. 3º O imóvel de propriedade particular, devidamente registrado em nome do Sr. Gentil Gonçalo de Souza Filho, a ser havido na permuta, compreende o imóvel denominado Área-01, situado à Rua Luiz Pedro da Silva, S/N, Matrícula nº 2592, Sítio Oncinha, Toritama/PE, perímetro 448,89 m e área 1.419,14 m².

Parágrafo único. O imóvel de que trata este artigo é avaliado em R\$ 635.000,00 (seiscentos e trinta e cinco mil), de acordo com o Laudo de Avaliação de Imóveis, emitido pela Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo, anexo a esta Lei.

Art. 4º A permuta de que trata esta Lei se processará de igual para igual, com base na avaliação dos imóveis, não cabendo nenhuma complementação de ambas as partes, em virtude do interesse mútuo na referida permuta.

Art. 6º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Toritama, Pernambuco, 04, de abril de 2024, 71º da Emancipação.

Edilson Tavares de Lima
Prefeito de Toritama

PREFEITURA MUNICIPAL DE TORITAMA

CNPJ: 11.256.054/0001-39

Avenida Dorival José Pereira, 1370, Parque das Feiras
Toritama – Pernambuco – CEP 55125-000

ANEXO ÚNICO

LAUDOS DE AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS A SEREM PERMUTADOS

PREFEITURA MUNICIPAL DE TORITAMA

CNPJ: 11.256.054/0001-39

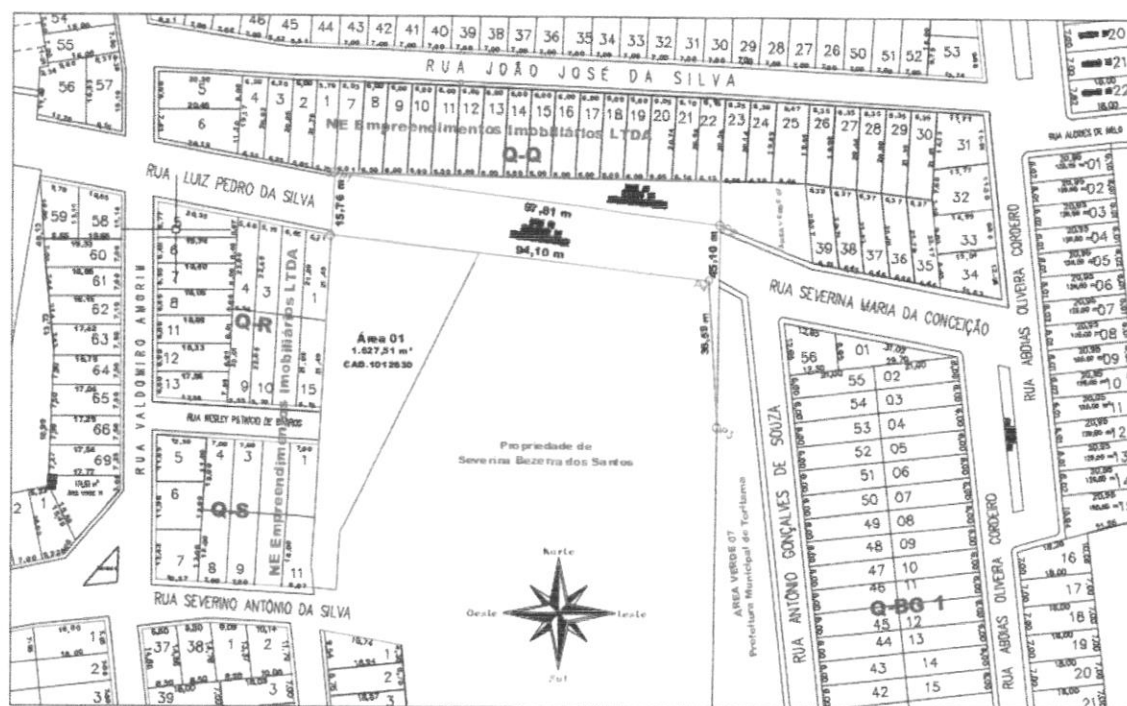
Avenida Dorival José Pereira, 1370, Parque das Feiras

Toritama – Pernambuco – CEP 55125-000

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

IMÓVEL: LOTE 08 (PARCELA) DA RUA LUIZ PEDRO DA SILVA, MIGUEL TAVARES DA SILVA, NO LOTEAMENTO MONTE VERDE, NO MUNICÍPIO DE TORITAMA, PERNAMBUCO.

Toritama – PE



**VALOR CALCULADO PARA O
LOTE:**

R\$ 635.000,00 (Seiscentos e trinta e cinco mil reais.)

ÍNDICE:

1. PRELIMINARES	3
2. VISTORIA	3
2.1. Localização	3
2.2. Zoneamento	3
2.3. Características da Região	3
2.4. Acessibilidade	4
2.5. Mapa de Localização	4
2.6. Descrição do Imóvel	5
2.7. Melhoramentos Públicos	6
2.8. Características do Terreno	6
3. AVALIAÇÃO	8
3.1. Normas Observadas	8
3.2. Metodologia	8
3.3. Seleção	9
3.4. Homogeneização	9
3.5. Especificação das Avaliações	9
3.6. Valor Unitário	10
4. VALOR TOTAL DO IMÓVEL	10
5. CONCLUSÃO	10
6. ANEXOS	11
6.1 Dados fotográficos	12
6.2 Amostras Coletadas	11
6.3 Saneamento dos dados	16
6.4 Homogeneização dos dados	17
6.5 Valor da avaliação geral	17



1. PRELIMINARES

O presente trabalho tem por finalidade apurar o valor real e atual dos imóveis objeto deste trabalho, referente à solicitação da Secretaria de Obras e Urbanismo.

2. VISTORIA

A vistoria ao imóvel foi realizada entre os dias 19 e 20 de fevereiro de 2024, na qual foi verificado as dimensões e realizado a coleta de fotografias e demais verificações necessárias ao laudo.

2.1. Localização

O lote é situado na Rua Luiz Pedro da Silva, loteamento Monte Verde, Município de Toritama, estado de Pernambuco.

2.2. Zoneamento

Os imóveis em questão estão enquadrados na área urbana, ou seja, zona com potencial tanto para o uso residencial como para o uso comercial, destinados aos usos habitacionais unifamiliares; o comércio, os serviços e as instituições do âmbito local serão permitidos com restrições quanto à localização.

2.3. Características da Região

Trata-se de uma região composta por residências unifamiliares de padrão popular, com comércio de âmbito local como padarias, supermercados, Campo de Futebol e o fórum. O imóvel está situado na região leste do Município, que têm um alto índice de ocupação e crescimento urbano. A região conta ainda com várias fabricas e/ou confecções de jeans no seu entorno, ainda conta com o Hospital municipal que ficar a aproximadamente 4 km da localidade.

João Victor Correia da Silva
Engenheiro Civil
CREA/PE: 181956985-3

2.4. Acessibilidade

O acesso ao imóvel avaliado pode ser feito pela Rua Luiz Pedro da Silva e a Rua Severina Maria da Conceição, partindo do primeiro próximo ao campo de futebol, um estacionamento se encontra o lote, seguindo a segunda via, no final da pavimentação.

2.5. Mapa de Localização



Mapa de Situação dos Imóveis

João Victor Correia da Silva
Engenheiro Civil
CREA / PE: 181956985-3



PREFEITURA

2.6. Descrição dos Imóveis DE TORITAMA PE

Trata-se de 01 (um) imóvel, inicialmente denominados de: ÁREA-01 (terreno sem edificação), que será uma parcela do terreno de propriedade do Sr. Gentil Gonçalo de Souza Filho, que está locado na Rua Luiz Pedro da Silva, quadra 345, Lote 08, Sítio Oncinha, Toritama/PE, perímetro 448,89m e área: 3.817,77 que está referenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, no Sistema UTM-DATUM SIRGAS 2000, com as Coordenadas Abaixo:

DE	PARA	COORDENADA X	COORDENADA DA Y	DISTÂNCIA
P1	P3	9.113.301,7327	822.131,6372	97,81 M
P3	P4	9.113.256,7389	822.129,1277	45,10 M
P4	P5	9.113.293,1066	822.126,6012	36,59 M
P5	P6	9.113.300,3931	822.069,161 9	57,71 M
P6	P7	9.113.297,7722	822.069.1623	2,77 M
P7	P12	9.113.301,6283	822.030,7154	36,36 M
P12	P1	9.113.315,9351	822.034,8789	15,76 M

Sendo estas informações acima, da gleba que será objeto desse laudo, denominada ÁREA-01.

João Victor Correia da Silva
Engenheiro Civil
CREA / PE: 181956985-3



PREFEITURA
DE TORITAMA PE

QUADRO DE ÁREAS			
	Não Construíd a (m²)	Construíd a (m²)	Total (m²)
ÁREA TOTAL DO TERRENO	3.817,77	0,00	3.817,77
ÁREA-01 (À SER DESAPROPRIADA, CONFORME PROJETO EM ANEXO)	1.419,14	0,00	1.419,14
TOTAL DA ÁREA REMANESCENTE =	2.398,63	0,00	2.398,63

2.7 Melhoramentos Públicos

A região onde se localiza os imóveis é dotada de energia elétrica, iluminação pública, saneamento básico e água encanada.

2.8 Características dos Imóveis

O lote que será desapropriado possui área de **1.419,14 m²**, não possui edificação aparente, entretanto possui um poço artesiano inserido onde terá a desapropriação, possui uma pedologia de solo firme, no que se refere a topografia, o terreno apresenta uma declividade no sentido da Rua Severina Maria da Conceição.

João Victor Correia da Silva
Engenheiro Civil
CREA/PE: 181956985-3





PREFEITURA
DE TORITAMA PE

3. AVALIAÇÃO

3.1. Normas Observadas

A avaliação terá por base as recomendações e parâmetros de cálculo preconizados pelas seguintes normas, atualmente em vigor:

- Norma Brasileira para Avaliações de Bens – NBR 14.653-1
- Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP –2005 Os cálculos serão desenvolvidos para a data de fevereiro de 2024.

3.2. Metodologia

Em função das características do imóvel e diante das consultas efetuadas junto ao mercado imobiliário local, para determinação do valor de venda concluímos pela aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, tratada no item 9.2 da Norma do IBAPE/SP sendo a homogeneização das características dos dados efetuada por meio do tratamento por fatores.

Foram utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis aos avaliados, em todas suas características, cujas diferenças perante eles, para mais, ou para menos, são levadas em conta. Os fatores foram aplicados ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório.

Efetuada a coleta dos dados, foram selecionados três elementos comparativos dentre os demais encontrados na pesquisa de mercado. Na homogeneização dos atributos intrínsecos adotou-se o critério do Eng. João Ruy Canteiro, com exceção da acessibilidade, para a qual se adotou o critério do Eng. O. T. Mendes Sobrinho.

3.3. Seleção

Na seleção dos elementos, foi considerada importante a semelhança, no que diz respeito à situação, à destinação, à forma, ao grau de aproveitamento, às características físicas e à adequação ao meio, devidamente verificados, evitando-se, na medida permitida pela pesquisa, aqueles de homogeneização complexa.

João Victor Correia da Silva
Engenheiro Civil
CREA / PE 181956985-3



PREFEITURA
DE TORITAMA PE

3.4. Homogeneização

Para a homogeneização dos elementos de pesquisa foram utilizados os fatores de ponderação propostos pelo Eng.º João Ruy Canteiro apresentado na obra “Construções – Terrenos: Subsídios à Técnica da Avaliação” – 3ª Edição, Ed. Pini – São Paulo - 1980.

3.5. Especificação das Avaliações

A especificação foi estabelecida segundo a Norma 1.3 do IBAPE – SP/2005, sendo definidas quanto à fundamentação e precisão.

Os requisitos para fundamentação devem estar de acordo com:

- a) Caracterização completa do imóvel avaliando quanto a todas as variáveis analisadas, com fotos que permitam identificá-las, bem como visão geral do entorno;
- b) Mínimo de 03 elementos amostrais efetivamente utilizados após a homogeneização;
- c) O valor homogeneizado de cada elemento após a aplicação do conjunto de fatores não resulte aquém da metade, ou além do dobro do valor de transação, ou após aplicação do fator oferta;
- d) Os fatores utilizados devem ser avaliados em relação a sua condição de homogeneização;
- e) As áreas do bem avaliando devem estar contidas nos intervalos característicos da tabela 1, de acordo com a Norma do IBAPE-SP/2005.

Para a avaliação do imóvel em questão foram encontrados três elementos comparativos semelhantes, o que confere ao laudo o **grau fundamentado**.

Quanto ao grau de precisão, diante dos elementos de mercado colhidos e critérios adotados, a presente avaliação enquadrou-se no **grau de precisão III**.

João Victor Correia da Silva
Engenheiro Civil
CREA/PE: 181956985-3



PREFEITURA
DE TORITAMA PE

3.6. Valor Unitário (Terreno / Imóvel)

Os elementos pesquisados no mercado, assim como os parâmetros de cálculos adotados para a homogeneização, em conformidade com as Normas encontram-se identificados nos **anexos a este**.

4. VALOR TOTAL DOS IMÓVEIS

O valor do imóvel, ou seja, dá área que será desapropriada em questão, depois de aplicado todos os tratamentos estáticos, resultou em:

$$V_{\text{imóvel}} = \text{R\$ } 634.606,31$$

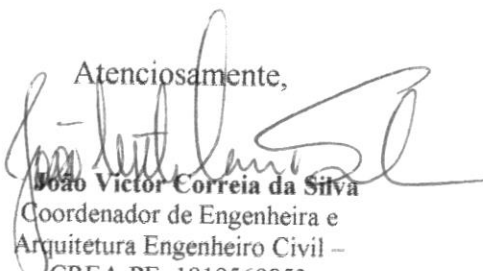
5. CONCLUSÃO

Diante de todo exposto e fundamentado na pesquisa imobiliária realizada na região, conclui-se que o valor da avaliação do objeto em números redondos:

R\$ 635.000,000

(Seiscentos e trinta e cinco mil reais.)

Atenciosamente,

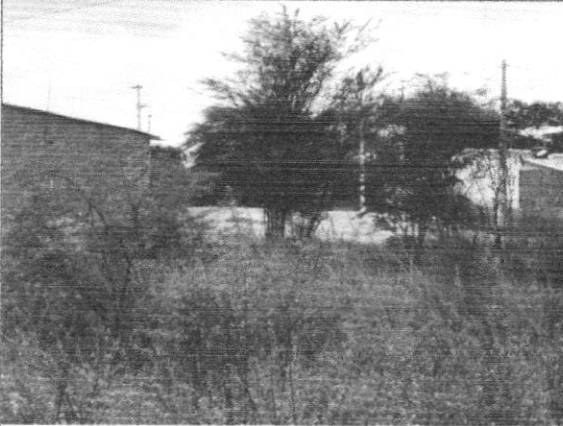

João Victor Correia da Silva
Coordenador de Engenharia e
Arquitetura Engenheiro Civil –
CREA-PE: 1819569853
Portaria n.º 077/2021



PREFEITURA
DE TORITAMA PE

6. ANEXOS

6.1 – Dados fotográficos dos imóveis:

	
Foto 01-Vista da Rua Luiz Pedro da Silva	Foto 02-Vista do imóvel analisado - frente
	
Foto 03- Vista da Rua Severina maria de conceição	Foto 04- Vista da ÁREA-01 (terreno) - frente
	
Foto 05- Vista da ÁREA-01 (terreno) - fundos	Foto 06- Poço artesanal no imóvel

João Victor Correia da Silva
Engenheiro Civil
CREA/PE: 181956985-3

6.2 – Mapa de Amostras

PESQUISA MERCADOLÓGICA - LOTES						
nº Dado	Bairro	Área do terreno (m²)	Preço Total (R\$)	Preço unitário (R\$/m²)	Contato	Fonte de Pesquisa
1	Loteamento Monte Verde I	126.00	R\$ 40,000.00	R\$ 317.46	(11) 9.8825-2665	Placa de Venda
2	Loteamento Monte Verde I	126.00	R\$ 50,000.00	R\$ 396.83	(81) 9.9287-1165	Placa de Venda
3	Loteamento Monte Verde I	126.00	R\$ 70,000.00	R\$ 555.56	(81) 9.99317-6656	Placa de Venda
4	Loteamento Monte Verde I	378.00	R\$ 200,000.00	R\$ 529.10	81) 9.99381-8494	Placa de Venda
5	Loteamento Monte Verde I	1750.00	R\$ 600,000.00	R\$ 342.86	(81) 9.9363-2888	Placa de Venda
6	Loteamento Monte Verde I	825.00	R\$ 600,000.00	R\$ 727.27	(81) 9.9363-2888	Placa de Venda
7	Loteamento Monte Verde I	126.00	R\$ 50,000.00	R\$ 396.83	(81) 9.9113-8971	Placa de Venda

João Victor Correia da Silva
Engenheiro Civil
CREA/PE: 181956985-3

Página 11 de 14





PREFEITURA
DE TORITAMA PE

6.3 – Saneamento dos dados:

SANEAMENTO DE DADOS

Finalidade	Avaliação de Imóvel
Bairro	Loteamento Monte Verde
Imóvel avaliando	01 Terreno na Rua Luiz Pedro da Silva
Município	Toritama
Finalidade	Avaliação de Imóvel

CALCULO DO INTERVALO DE CONFIANÇA

$$e = 2.36 \times (145.52 \div \sqrt{7}) = 129.806$$

$$e = [t \cdot X + 2] \times \frac{s}{\sqrt{(n)}} =$$

$$n = n^{\circ} \text{ de elementos da pesquisa saneada} = 7$$

$$\frac{n-1}{t \cdot X + 2} = 5\% \quad (\text{incerteza}) \text{ retirado da TABELA 1} = 2.36$$

Campo de arbítrio com intervalo de confiança de	95%	$\Sigma + =$ R\$ 666,336.62
		$\Sigma - =$ R\$ 602,875.99

TABELA 1

Níveis de Confiança	99%	98%	95%	90%	80%
Percentil					
t	0,995	0,99	0,975	0,95	0,90
1	63,660	31,820	12,710	6,310	3,080
2	9,920	6,960	4,300	2,920	1,890
3	5,840	4,540	3,180	2,350	1,640
4	4,600	3,750	2,780	2,130	1,530
5	4,030	3,360	2,570	2,020	1,480
6	3,710	3,140	2,450	1,940	1,440
7	3,500	3,000	2,360	1,900	1,420
8	3,360	2,900	2,310	1,860	1,400
9	3,250	2,820	2,260	1,830	1,380
10	3,170	2,760	2,230	1,810	1,370
11	3,110	2,720	2,200	1,800	1,360
12	3,060	2,680	2,180	1,780	1,360
13	3,010	2,650	2,160	1,770	1,350
14	2,980	2,620	2,140	1,760	1,340
15	2,950	2,600	2,130	1,750	1,340
16	2,920	2,580	2,120	1,750	1,340
17	2,900	2,570	2,110	1,740	1,333
18	2,880	2,550	2,100	1,730	1,330
19	2,860	2,540	2,090	1,729	1,328
20	2,840	2,530	2,086	1,725	1,325
J	2,576	2,326	1,960	1,645	1,282

João Victor Correia da Silva
Engenheiro Civil
CREA / PE 481956985-3



PREFEITURA
DE TORITAMA PE

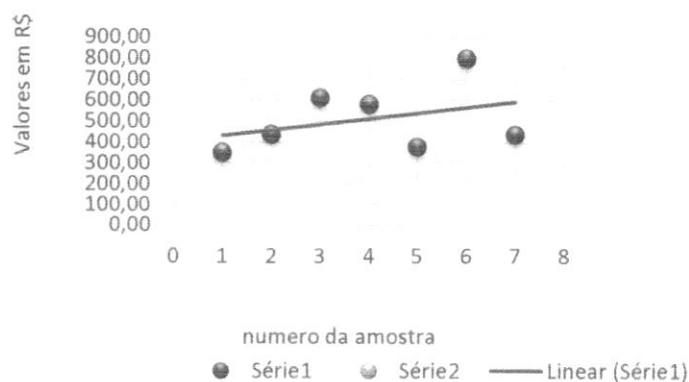
6.4 – Homogeneização dos dados:

Planilha de Cálculo - AVALIAÇÃO TÉCNICA DE IMÓVEL URBANO		
Finalidade	Avaliação de Imóvel	
Bairro	Loteamento Monte Verde	
Imóvel avaliando	01 Terreno na Rua Luiz Pedro da Silva	
Município	Toritama	
Homogeneização e Saneamento dos Dados Amostrais		

Elemento	RS/m² eq	Valores no Saneamento
AMOSTRA Nº 01	317.46	349.21
AMOSTRA Nº 02	396.83	436.51
AMOSTRA Nº 03	555.56	611.11
AMOSTRA Nº 04	529.10	582.01
AMOSTRA Nº 05	342.86	377.14
AMOSTRA Nº 06	727.27	800.00
AMOSTRA Nº 07	396.83	436.51

Media	RS 466.56
Límite Superior	RS 513.21
Límite Inferior	RS 419.90
Valor Saneado	RS 466.56
Desvio Padrão	RS 145.52
Coeficiente de variação	31.19%

Amostras saneadas



João Carlos da Silva
Engenheiro Civil
1950335-3



PREFEITURA
DE TORITAMA PE

6.5 – Valor da avaliação geral do imóvel:

Planilha de Cálculo - AVALIAÇÃO TÉCNICA DE IMÓVEL URBANO													
Finalidade		Avaliação de Imóvel											
Bairro		Loteamento Monte Verde											
Imóvel avaliando		01 Terreno na Rua Luiz Pedro da Silva Torit											
Município		ama											
Área do Terreno		1419 M ²											
Área Construída		0.00 M ²											
Objeto	Valor de venda / oferta em R\$	Total em m ² da Edificação	Valor estimado da edificação depreciada em R\$	Valor Residual do Objeto em R\$	Condição de pagamento	Oferta -	Localiz. / metros	Índice do Fator testada	Topografia	condição ótima	objeto/amostra	Valor em R\$/m ² do Objeto calculado	
1 AMOSTRA Nº 01	40,00 0.00	126.0 0	R\$ -	R\$ 40,000.00	0.9 5	9 5	1. 6. 00 0	1.00	1. 00	31 1.1	12 6.0	R\$ 311.11	
2 AMOSTRA Nº 02	50,00 0.00	126.0 0	R\$ -	R\$ 50,000.00	0.9 5	9 5	1. 6. 00 0	1.00	1. 00	38 8.8	12 6.0	R\$ 388.89	
3 AMOSTRA Nº 03	70,00 0.00	126.0 0	R\$ -	R\$ 70,000.00	0.9 5	9 5	1. 6. 00 0	1.00	1. 00	54 4.4	12 6.0	R\$ 544.44	
4 AMOSTRA Nº 04	200,0 00.00	378.0 0	R\$ -	R\$ 200,000.00	0.9 5	9 5	1. 6. 00 0	1.00	1. 00	51 8.5	37 8.0	R\$ 518.52	
5 AMOSTRA Nº 05	600,0 00.00	1750. 00	R\$ -	R\$ 600,000.00	0.9 5	9 5	1. 6. 00 0	1.00	1. 00	33 6.0	17 50.00	R\$ 336.00	
6 AMOSTRA Nº 06	600,0 00.00	825.0 0	R\$ -	R\$ 600,000.00	0.9 5	9 5	1. 6. 00 0	1.00	1. 00	71 2.7	82 5.0	R\$ 712.73	
7 AMOSTRA Nº 07	50,00 0.00	126.0 0	R\$ -	R\$ 50,000.00	0.9 5	9 5	1. 6. 00 0	1.00	1. 00	38 8.8	12 6.0	R\$ 388.89	
Média sancada das amostras												457.23	
Imóvel avaliando	1419 14	imóvel avaliando / índices avaliando			1	1	1 6	1	1	24 6. 20	media corrigida		447 .18
Valor / Terreno		R\$ 634,6 06.31		Valor/Edificação		R\$ 0.00		Valor Total Imóvel a Vista		R\$ 634,606.31			

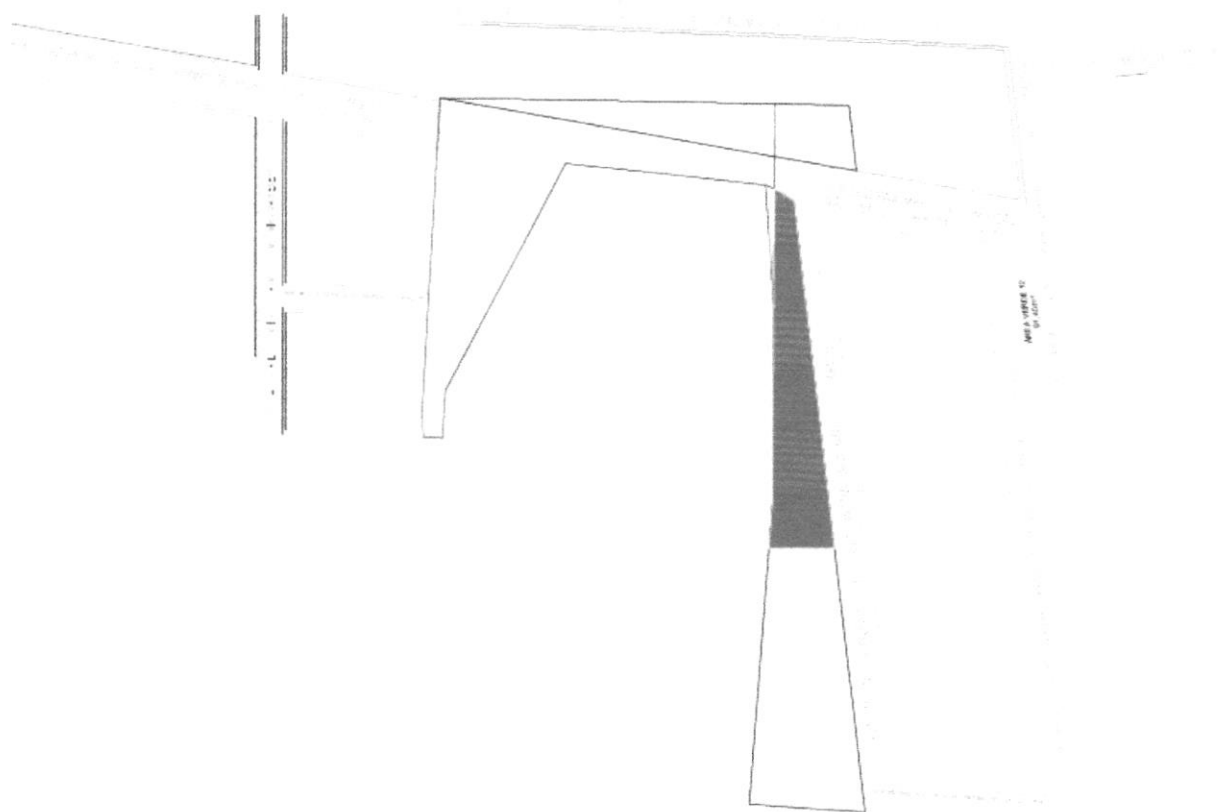
João Victor Correia da Silva
Engenheiro Civil
CREA / PE: 181956985-3



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

IMÓVEL: ÁREA VERDE 07 (PARCELA) DA
RUA ANTÔNIO GONÇALVES DE SOUZA, NO
LOTEAMENTO MONTE VERDE, NO
MUNICÍPIO DE TORITAMA, PERNAMBUCO.

Toritama – PE



VALOR CALCULADO PARA O LOTE:

R\$ 635.000,000 (Seiscentos e trinta e cinco mil reais.)

ÍNDICE:

1. PRELIMINARES	3
2. VISTORIA	3
2.1. Localização	3
2.2. Zoneamento	3
2.3. Características da Região	3
2.4. Acessibilidade	4
2.5. Mapa de Localização	4
2.6. Descrição do Imóvel	5
2.7. Melhoramentos Públicos	6
2.8. Características do Terreno	6
3. AVALIAÇÃO	8
3.1. Normas Observadas	8
3.2. Metodologia	8
3.3. Seleção	9
3.4. Homogeneização	9
3.5. Especificação das Avaliações	9
3.6. Valor Unitário	10
4. VALOR TOTAL DO IMÓVEL	10
5. CONCLUSÃO	10
6. ANEXOS	11
6.1 Dados fotográficos	12
6.2 Amostras Coletadas	15
6.3 Saneamento dos dados	16
6.4 Homogeneização dos dados	17
6.5 Valor da avaliação geral	17

1. PRELIMINARES

O presente trabalho tem por finalidade apurar o valor real e atual dos imóveis objeto deste trabalho, referente à solicitação da Secretaria de Obras e Urbanismo.

2. VISTORIA

A vistoria ao imóvel foi realizada entre os dias 19 e 20 de fevereiro de 2024, na qual foi verificado as dimensões e realizado a coleta de fotografias e demais verificações necessárias ao laudo.

2.1. Localização

O lote é situado na Rua Antônio Gonçalves de Souza, loteamento Monte Verde, Município de Toritama, estado de Pernambuco.

2.2. Zoneamento

Os imóveis em questão estão enquadrados na área urbana, ou seja, zona com potencial tanto para o uso residencial como para o uso comercial, destinados aos usos habitacionais unifamiliares; o comércio, os serviços e as instituições do âmbito local serão permitidos com restrições quanto à localização.

2.3. Características da Região

Trata-se de uma região composta por residências unifamiliares de padrão popular, com comércio de âmbito local como padarias, supermercados, Campo de Futebol e o fórum. O imóvel está situado na região leste do Município, que têm um alto índice de ocupação e crescimento urbano. A região conta ainda com várias fabricas e/ou confecções de jeans no seu entorno, ainda conta com o Hospital municipal que ficar a aproximadamente 4 km da localidade.

2.4. Acessibilidade

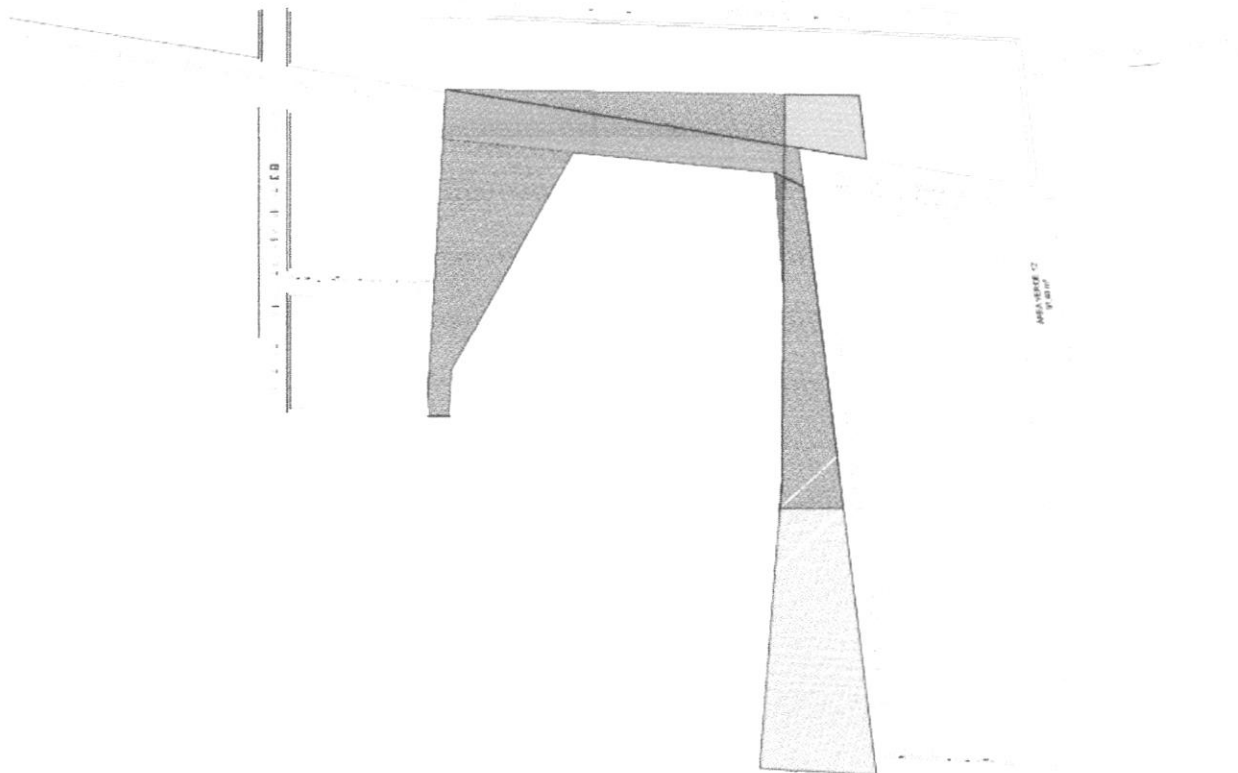
O acesso ao imóvel avaliado pode ser feito pela Rua Antônio Gonçalves de Souza e a Rua Severina Maria da Conceição, partindo do primeiro lado esquerdo da via, que não possui edificações, seguindo a segunda via, no final da pavimentação.

João Victor Correia da Silva
Engenheiro Civil
CREA / PE: 181956985-3



PREFEITURA
DE TORITAMA PE

2.5. Mapa de Localização



COR	DESCRIÇÃO
	ÁREA QUE SERÁ PERMUTADA COM O MUNICIPIO PARA COMPLEMENTAÇÃO DA RUA LUIZ PEDRO DA SILVA
	ÁREA APÓS A PERMUTA JUNTO COM O REMANESCENTE DO LOTE INICIAL
	ÁREA REMANESCENTE DA ÁREA VERDE 07

Mapa de Situação dos Imóveis

João Victor Correia da Silva
Engenheiro Civil
CREA / PE: 181956985-3



PREFEITURA
DE TORITAMA PE

2.6. Descrição dos Imóveis

Trata-se de 01 (um) imóvel, inicialmente denominados de: ÁREA-02 (terreno público sem edificação), que será uma parcela do terreno de propriedade da Prefeitura Municipal de Toritama, que está locado na Rua Antônio Gonçalves de Souza, quadra 153, Loteamento Monte Verde, Toritama/PE e área: 3.817,77.

Sendo estas informações acima, do terreno como um todo, entretanto a área que será analisada, e o objeto desse laudo de avaliação será uma área denominada de ÁREA-02, com o quadro de áreas abaixo do trecho que será desapropriado:

QUADRO DE ÁREAS			
	Não Construíd a (m²)	Construíd a (m²)	Total (m²)
ÁREA TOTAL DO TERRENO	3.817,77	0,00	3.817,77
ÁREA-01 (À SER DESAPROPRIADA, CONFORME PROJETO EM ANEXO)	1.419,14	0,00	1.419,14
TOTAL DA ÁREA REMANESCENTE =	2.398,63	0,00	2.398,63

João Victor Correia da Silva
Engenheiro Civil
CREA / PE: 181956985-3

2.7 Melhoramentos Públicos

A região onde se localiza os imóveis é dotada de energia elétrica, pavimentação, iluminação pública, saneamento básico e água encanada.

2.8 Características dos Imóveis

O lote que será desapropriado possui área de 1.419,14 m², não possui edificação aparente, possui uma pedologia de solo firme, no que se refere a topografia, o terreno apresenta uma declividade no sentido da Rua Severina Maria da Conceição.

3. AVALIAÇÃO

3.1. Normas Observadas

A avaliação terá por base as recomendações e parâmetros de cálculo preconizados pelas seguintes normas, atualmente em vigor:

- * Norma Brasileira para Avaliações de Bens – NBR14.653-1
- * Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP –2005 Os cálculos serão desenvolvidos para a data de fevereiro de 2024.

3.2. Metodologia

Em função das características do imóvel e diante das consultas efetuadas junto ao mercado imobiliário local, para determinação do valor de venda concluímos pela aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, tratada no item 9.2 da Norma do IBAPE/SP sendo a homogeneização das características dos dados efetuada por meio do tratamento por fatores.

Foram utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis aos avaliados, em todas suas características, cujas diferenças perante eles, para mais, ou para menos, são levadas em conta. Os fatores foram aplicados ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório.

Efetuada a coleta dos dados, foram selecionados três elementos comparativos dentre os demais encontrados na pesquisa de mercado. Na homogeneização dos atributos intrínsecos adotou-se o critério do Eng. João Ruy Canteiro, com exceção da acessibilidade, para a qual se adotou o critério do Eng. O. T. Mendes Sobrinho.

3.3. Seleção

Na seleção dos elementos, foi considerada importante a semelhança, no que diz

João Victor Correia da Silva
Engenheiro Civil
CREA / PE: 181956985-3

respeito à situação, à destinação, à forma, ao grau de aproveitamento, às características físicas e à adequação ao meio, devidamente verificados, evitando-se, na medida permitida pela pesquisa, aqueles de homogeneização complexa.

3.4. Homogeneização

Para a homogeneização dos elementos de pesquisa foram utilizados os fatores de ponderação propostos pelo Eng. ° João Ruy Canteiro apresentado na obra “Construções – Terrenos: Subsídios à Técnica da Avaliação” – 3ª Edição, Ed. Pini – São Paulo - 1980.

3.5. Especificação das Avaliações

A especificação foi estabelecida segundo a Norma 1.3 do IBAPE – SP/2005, sendo definidas quanto à fundamentação e precisão.

Os requisitos para fundamentação devem estar de acordo com:

- a) Caracterização completa do imóvel avaliando quanto a todas as variáveis analisadas, com fotos que permitam identificá-las, bem como visão geral do entrono;
- b) Mínimo de 03 elementos amostrais efetivamente utilizados após a homogeneização;
- c) O valor homogeneizado de cada elemento após a aplicação do conjunto de fatores não resulte aquém da metade, ou além do dobro do valor de transação, ou após aplicação do fator oferta;
- d) Os fatores utilizados devem ser avaliados em relação a sua condição de homogeneização;
- e) As áreas do bem avaliando devem estar contidas nos intervalos característicos da tabela 1, de acordo com a Norma do IBAPE-SP/2005.

Para a avaliação do imóvel em questão foram encontrados três elementos comparativos semelhantes, o que confere ao laudo o **grau fundamentado**.

Quanto ao grau de precisão, diante dos elementos de mercado colhidos e critérios adotados, a presente avaliação enquadrou-se no **grau de precisão III**.

João Victor Correia da Silva
Engenheiro Civil
CREA / PE: 181986985-3



3.6. Valor Unitário (Terreno / Imóvel)

Os elementos pesquisados no mercado, assim como os parâmetros de cálculos adotados para a homogeneização, em conformidade com as Normas encontram-se identificados nos **anexos a este**.

4. VALOR TOTAL DOS IMÓVEIS

O valor do imóvel, ou seja, da área que será desapropriada em questão, depois de aplicado todos os tratamentos estáticos, resultou em:

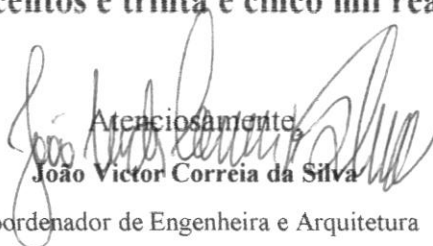
$$V_{\text{imóvel}} = \text{R\$ } 634.606,31$$

5. CONCLUSÃO

Diante de todo exposto e fundamentado na pesquisa imobiliária realizada na região, conclui-se que o valor da avaliação do objeto em números redondos:

R\$ 635.000,000

(Seiscentos e trinta e cinco mil reais.)

Atenciosamente,

João Victor Correia da Silva

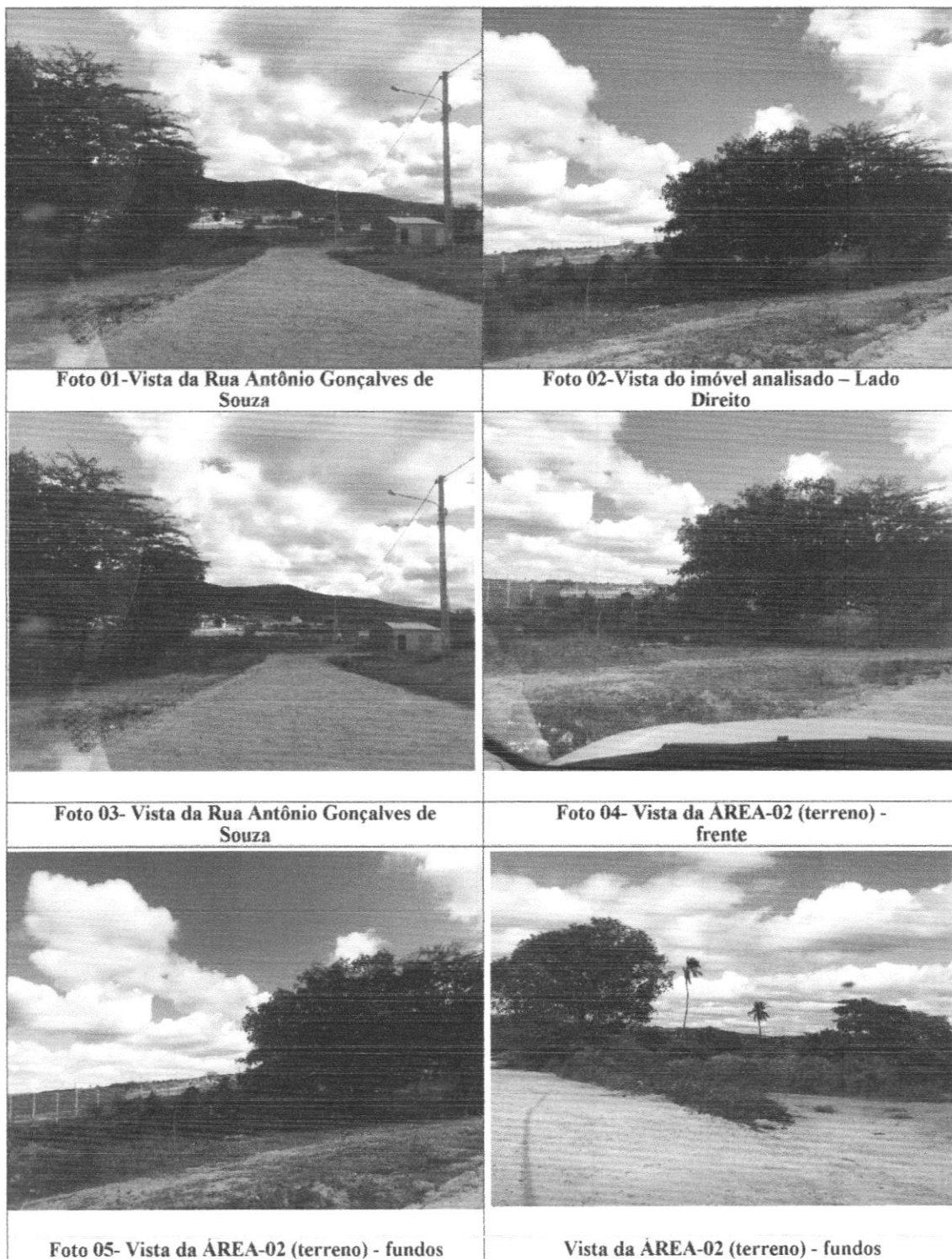
Coordenador de Engenharia e Arquitetura

Engenheiro Civil – CREA PE: 1819569853

Portaria n.º 077/2021

6. ANEXOS

6.1 – Dados fotográficos dos imóveis:





PREFEITURA
DE TORITAMA PE

6.2 – Mapa de Amostras

PESQUISA MERCADOLÓGICA - LOTES						
nº Dados	Bairro	Área do terreno (m²)	Preço Total (R\$)	Preço unitário (R\$/m²)	Contato	Fonte de Pesquisa
1	Loteamento Monte Verde I	126.00	R\$ 40,000.00	R\$ 317.46	(11) 9.8825- 2665	Placa de Venda
2	Loteamento Monte Verde I	126.00	R\$ 50,000.00	R\$ 396.83	(81) 9.9287- 1165	Placa de Venda
3	Loteamento Monte Verde I	126.00	R\$ 70,000.00	R\$ 555.56	(81) 9.99317- 6656	Placa de Venda
4	Loteamento Monte Verde I	378.00	R\$ 200,000.00	R\$ 529.10	(81) 9.99381- 8494	Placa de Venda
5	Loteamento Monte Verde I	1750.00	R\$ 600,000.00	R\$ 342.86	(81) 9.9363- 2888	Placa de Venda
6	Loteamento Monte Verde I	825.00	R\$ 600,000.00	R\$ 727.27	(81) 9.9363- 2888	Placa de Venda
7	Loteamento Monte Verde I	126.00	R\$ 50,000.00	R\$ 396.83	(81) 9.9113- 8971	Placa de Venda

João Victor Correia da Silva
Engenheiro Civil
CREA / PE: 181956985-3



PREFEITURA
DE TORITAMA PE

6.3 – Saneamento dos dados:

SANEAMENTO DE DADOS

Finalidade	Avaliação de Imóvel
Bairro	Loteamento Monte Verde
Imóvel avaliando	01 Terreno na Rua Luiz Pedro da Silva
Município	Toritama
Finalidade	Avaliação de Imóvel

CALCULO DO INTERVALO DE CONFIANÇA

$$e = 2.36 \times (145.52 \div \sqrt{7}) = 129.806$$

$$e = \left[t \times \frac{s}{\sqrt{n}} \right] \times 2 =$$

n = nº de elementos da pesquisa saneada = 7

n - 1

t X ÷ 2 =

5%

(incerteza) retirado da TABELA 1 =

2.36

Campo de arbitrio com intervalo de confiança de

95%

Σ+ = R\$ 666,336.62

Σ- = R\$ 602,875.99

TABELA 1

Níveis de Confiança	99%	98%	95%	90%	80%	
Percentil	t _{0,995}	t _{0,99}	t _{0,975}	t _{0,95}	t _{0,90}	
v	1	63,660	31,820	12,710	6,310	3,080
2	9,920	6,960	4,300	2,920	1,890	
3	5,840	4,540	3,180	2,350	1,640	
4	4,600	3,750	2,780	2,130	1,530	
5	4,030	3,360	2,570	2,020	1,480	
6	3,710	3,140	2,450	1,940	1,440	
7	3,500	3,000	2,360	1,900	1,420	
8	3,360	2,900	2,310	1,860	1,400	
9	3,250	2,820	2,260	1,830	1,380	
10	3,170	2,760	2,230	1,810	1,370	
11	3,110	2,720	2,200	1,800	1,360	
12	3,060	2,680	2,180	1,780	1,360	
13	3,010	2,650	2,160	1,770	1,350	
14	2,980	2,620	2,140	1,760	1,340	
15	2,950	2,600	2,130	1,750	1,340	
16	2,920	2,580	2,120	1,750	1,340	
17	2,900	2,570	2,110	1,740	1,333	
18	2,880	2,550	2,100	1,730	1,330	
19	2,860	2,540	2,090	1,729	1,328	
20	2,840	2,530	2,086	1,725	1,325	
f	2,576	2,326	1,960	1,645	1,282	

João Victor Correia da Silva
Engenheiro Civil
CREA PE 181956985-3



PREFEITURA
DE TORITAMA PE

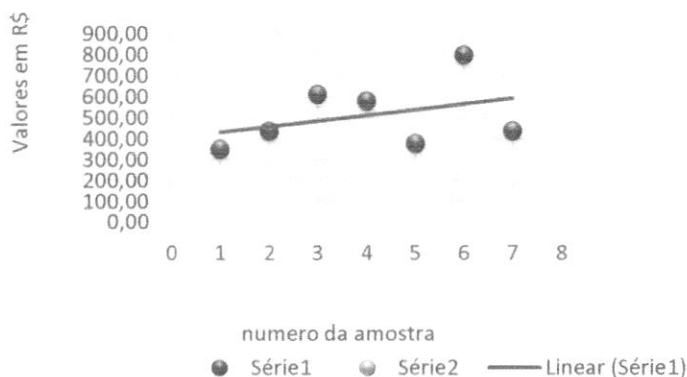
6.4 – Homogeneização dos dados:

Planilha de Cálculo - AVALIAÇÃO TÉCNICA DE IMÓVEL URBANO		
Finalidade	Avaliação de Imóvel	
Bairro	Loteamento Monte Verde	
Imóvel avaliando	01 Terreno na Rua Luiz Pedro da Silva	
Município	Toritama	
Homogeneização e Saneamento dos Dados Amostrais		

Elemento	R\$ em R\$	Valores no limite
AMOSTRA Nº 01	317.46	349.21
AMOSTRA Nº 02	396.83	436.51
AMOSTRA Nº 03	555.56	611.11
AMOSTRA Nº 04	529.10	582.01
AMOSTRA Nº 05	342.86	377.14
AMOSTRA Nº 06	727.27	800.00
AMOSTRA Nº 07	396.83	436.51

Mediã	R\$ 466,56
Limite Superior	R\$ 513,21
Limite Inferior	R\$ 419,90
Valor Saneado	R\$ 466,56
Desvio Padrão	R\$ 145,52
Coefficiente de variação	31,19%

Amostras saneadas



João Victor Correia da Silva
Engenheiro Civil
CREA PE: 181956955-8



PREFEITURA
DE TORITAMA PE

6.5 – Valor da avaliação geral do imóvel:

Planilha de Cálculo - AVALIAÇÃO TÉCNICA DE IMÓVEL URBANO												
Finalidade		Avaliação de Imóvel										
Bairro		Loteamento Monte Verde										
Imóvel avaliando		01 Terreno na Rua Luiz Pedro da Silva Torit										
Município		ama										
Área do Terreno		1419.14 M ²										
Área Construída		0.00 M ²										
Objeto	Valor de venda / oferta em R\$	Total em m2 da Edificação	Valor estimado da edificação depreciada em R\$	Valor Residual do Objeto em R\$	Condição de pagamento	Oferta - /Localiz.	/metros	Índice do Fator testada	Topografia	Fator de correção condição ótima	Total em m2 do objeto/amostra	Valor em R\$/m2 do Objeto calculado
1 AMOSTRA Nº 01	40,00 0.00	126.0 0	R\$ -	R\$ 40,000.00	0.9 5	9 5	1.00	6.00	1.00	0.00	126.00	R\$ 311.11
2 AMOSTRA Nº 02	50,00 0.00	126.0 0	R\$ -	R\$ 50,000.00	0.9 5	9 5	1.00	6.00	1.00	0.00	126.00	R\$ 388.89
3 AMOSTRA Nº 03	70,00 0.00	126.0 0	R\$ -	R\$ 70,000.00	0.9 5	9 5	1.00	6.00	1.00	0.00	126.00	R\$ 544.44
4 AMOSTRA Nº 04	200,00 0.00	378.0 0	R\$ -	R\$ 200,000.00	0.9 5	9 5	1.00	6.00	1.00	0.00	378.00	R\$ 518.52
5 AMOSTRA Nº 05	600,00 0.00	1750.00	R\$ -	R\$ 600,000.00	0.9 5	9 5	1.00	6.00	1.00	0.00	1750.00	R\$ 336.00
6 AMOSTRA Nº 06	600,00 0.00	825.0 0	R\$ -	R\$ 600,000.00	0.9 5	9 5	1.00	6.00	1.00	0.00	825.00	R\$ 712.73
7 AMOSTRA Nº 07	50,00 0.00	126.0 0	R\$ -	R\$ 50,000.00	0.9 5	9 5	1.00	6.00	1.00	0.00	126.00	R\$ 388.89
Média sancada das amostras												457.23
Imóvel avaliando	1419.14	imóvel avaliando / índices avaliando			1	1	1	6	1	1	0	media corrigida 447.18
Valor / Terreno		RS 634,60 6.31		Valor/Edificação		RS 0.00		Valor Total Imóvel a Vista		RS 634,606.31		

João Victor Correia da Silva
Engenheiro Civil
CREA / PE: 181956985-3



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 1F38-BE95-F537-7108

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



EDILSON TAVARES DE LIMA (CPF 688.XXX.XXX-20) em 05/04/2024 08:57:44 (GMT-03:00)

Papel: Assinante

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://toritama.1doc.com.br/verificacao/1F38-BE95-F537-7108>