Prefeitura Municipal de Palmital

Estado de São Paulo

PALMITAL
Cada vez melhor

=PROJETO DE LEI N.º ~~024/2007 – PM~~=

Nº 33/2007

PROTOCOLADO
SOB O N.º 153 / 2007
NA PMITAL 06 / 08 / 07
Rosangela A. Parrilha
Oficial Legislativo

DISPÕE SOBRE A AUTORIZAÇÃO PARA DESAPROPRIAÇÃO AMIGÁVEL DE TERRENO URBANO/RURAL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS

A Câmara Municipal ***APROVA:-***

Artigo 1.º Fica a Prefeitura Municipal autorizada a desapropriar amigavelmente um terreno parte urbano, parte rural com 12 mil m2, sem benfeitorias, situado na Fazenda Santo Antonio conforme croqui em anexo, parte da matrícula 5.447 que passa a fazer parte da presente Lei.

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, 23 de julho de 2007

Reinaldo Custódio da Silva
=PREFEITO MUNICIPAL=

AS COMISSÕES DE: Justiça e Finanças
C. M. Palmital, em 06 / 08 / 07
Mauro Sérgio de Amorim
Presidente

APROVADO
EM 1ª e 2ª DISCUSSÃO E VOTAÇÃO
POR unanimidade
SESSÃO Ordinária DE 20 / 08 / 07

ENCAMINHAR
Autógrafo
C. M. Palmital, 20 / 08 / 07
Mauro Sérgio de Amorim
Presidente

ENCAMINHADO
EM 21 / 08 / 07
OFÍCIO N.º ____ / ____

Prefeitura Municipal de Palmital

Estado de São Paulo

PALMITAL
Cada vez melhor

=PROJETO DE LEI N.º 024/2007 – PM=

JUSTIFICATIVA:-

Senhor Presidente
Nobres Vereadores

Servimo-nos do presente para encaminhar o Projeto de Lei n.º 024/2007 que autoriza a Prefeitura Municipal de Palmital a desapropriar amigavelmente terreno rural/urbana, para fim de construção do Centro Paula Souza, ETE Mário Antonio Verza.

Destacamos que esta administração conseguiu a instalação dos primeiros cursos técnicos gratuitos de Palmital, tendo iniciado com salas descentralizadas da Escola Pedro d'Arcadia Neto- Assis, com os cursos de enfermagem e administração. Na seqüência, conseguimos a instalação dos cursos de Informática, Açúcar e Álcool e Contabilidade, bem como a promulgação do Decreto do Senhor Governador do Estado que instalou a unidade de Palmital.

Como é do conhecimento dos nobres edis, a atual administração assumiu o compromisso de construir a Unidade com recursos próprios para posteriormente doa-la para o Estado. Preocupado em construir obra tão importante num local adequado e de acesso fácil tanto para os que aqui residem como para os estudantes da região que tem em Palmital um referencial de estudo técnico gratuito com qualidade comprovada co Centro Paula Souza.

Portanto com este terreno a administração dá o primeiro passo para a construção desta unidade cumprindo com seu compromisso junto ao Governo do Estado de São Paulo e espera contar com o habitual apoio deste Legislativo, na rápida tramitação do Projeto.

Reinaldo Custódio da Silva
=PREFEITURA MUNICIPAL=

Palmital, 30 de julho de 2007.

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: CARMEM MACHADO NEGRÃO.

Imóvel: Um Terreno com parte urbanizada e parte rural.

Local: Av Anchieta com rodovia Nelson Leopoldino (SP375).
Jardim Shangrila.
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

110.203,00 reais (Cento e dez mil, duzentos e três reais).

Julho 2007.

ÍNDICE

1- Considerações Iniciais.

2- Características Locais.

3- Vistoria.

4- Metodologia de Avaliação.

5- Avaliação.

6- Considerações Finais.

ANEXOS

1- Esboço do terreno.

2- Croqui de Localização.

3- Fotos.

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 os autores arbitraram 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$ 60.000,00 (sessenta mil reais), devido à 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.

A área do imóvel foi fornecida pelos interessados uma vez que se trata de uma área maior, assim como as suas medidas estimadas, à exceção da área urbanizada e frente.

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

Adotou-se para a avaliação, como medidas de um lote padrão, 15 metros nas medidas de frente e fundo, e 44 metros em ambas laterais, portanto 660m2. Medidas do lote padrão do Jardim Shangrilá.

2- Características Locais.

Trata-se de uma área rural limítrofe a um bairro comercial e industrial urbano, entrada principal da cidade. Junto à rodovia de acesso a cidade.
Distante cerca de 2,5 quilômetros do centro da cidade (Bancos e Órgãos Públicos)
A taxa de ocupação do bairro urbano é media, com diversos tipos de ocupantes: oficinas, industrias marmorista, comercio de peças, escola, estação de radio, lojas de veículos e implementos agrícolas.
Não tem benfeitorias consideráveis (parte avaliada).
Sob o terreno recai uma servidão de passagem de uma Concessionária na área de Energia Elétrica. Desconsiderada, pois segundo a interessada, a servidão deverá ser extinta sem ônus.

3- Vistoria.

Data : 26/07/2007.
Descrição: Trata-se de um terreno irregular com as seguintes características:
- Terreno irregular.
- Área do terreno 12.000 m² (parte avaliada).
- Sem área Construída.

- O terreno avaliado, encontra-se ocupado por pasto. É divisa com a cidade num bairro urbanizado e é servido por uma extensão de 70 metros por uma rua pavimentada e iluminada.
- Solo Seco.
- Topografia: pequena declividade, porem com nível abaixo da referida rua. (necessita de aterro).
- 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, de 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 for considerado, como duas partes, uma parte rural e uma parte urbanizada (frente para a avenida Anchieta), considerando a profundidade do lote padrão de 44m adotado.

6- Avaliação.

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

Valor unitário da terra (Vur) = 60.000,00 reais /alq

Área da terra (Atr) = 8.920 m2 = 0,3686 alqueires

Vtr = Atr x Vur = 0,3686 x 60.000 = 22.115,70 reais

6.2.- Cálculo do valor do terreno urbanizado (Vtu):

Valor unitário do terreno (Vuu) = 28,60 reais

Área dos terrenos (Atu) = 3.080,00 m2

Vtu = Atu x Vuu = 3080,00 x 28,60 = 88.088,00

Vtu = 88.088,00

Vi = Vtu + Vtr = 88.088 + 22.115 = *110.203 reais*

7- Considerações Finais

Este laudo é composto de 06 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

ANEXO 1

DER - RDD. NELSON LEOPOLDINO S/
SUB ESTAÇÃO CEESP
21.000,00 m2
30.000,00 m2
20.000,00 m2
EUCALIPTO
EUCALIPTO
GRAMADO
12.000,00 m2
LOTEAMENTO
LOTEAMENTO
AVENIDA ANCHIETA
15

ANEXO 2 - Localização



FOTOS 1



