ESTADO DO AMAZONAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE CODAJÁS
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E PLANEJAMENTO
CGC de N.º 04.263.331/0001-75 - EMAIL.pm_codajas@yahoo.com.br
Rua 05 de setembro, 592 -Centro - Fone (97) 3353 - 1977/1778

LEI MUNICIPAL Nº 249/2009.

Autoriza o chefe do Executivo Municipal a comprar um imóvel (terreno) para fins de loteamento e conseqüente construção de casas populares e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE CODAJÁS, no uso das atribuições que lhe conferidas por Lei.

Considerando, a necessidade de promover o ordenamento territorial, de modo a assegurar a qualidade de vida da população, no que concerne ao loteamento e conseqüente construção de casas populares.

Faço saber a todos que a Câmara Municipal aprovou e eu promulgo a seguinte.

LEI:

Art. 1º - Fica o Chefe do Executivo Municipal autorizado a comprar um imóvel **no valor de R$ 600.000,00 (seiscentos mil reais)**, situado no bairro da Colônia Major Thury, com as seguintes características: **medindo 600 (seiscentos) metros** de frente, com **300 (trezentos) metros** de fundos, perfazendo uma área total de 18.000m^2, limitando-se **pela frente** com o Sr. Demétrio José Sales e Rio Solimões, **lado direito** com terras ocupadas pelo Sr. Demétrio José Sales e bairro da Colônia, **lado esquerdo e fundo** com terras ocupadas pelo Sr. Demétrio José Sales.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE CODAJÁS, aos 27 (vinte e sete) dias do mês de janeiro do ano de 2009, 71º aniversário de elevação à categoria de cidade.

AGNALDO DA PAZ DANTAS
Prefeito Municipal

RAUCIELE FERREIRA DA NATIVIDADE
Sec. Mun. de Administração e Planejamento

PUBLICADO POR AFIXAÇÃO NO QUADRO DE AVISOS DA PREFEITURA MUNICIPAL DE CODAJÁS CONFORME DISPOSTO NO ART. 102§ 1º E 2º DA LEI ORGÂNICA MUNICIPAL.
Em 27/01/2009
SEC. ADMINISTRAÇÃO

ESTADO DO AMAZONAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE CODAJÁS
CNPJ de N.º 04.263.331/0001-75 - EMAIL. Prefeituradecodajas@gmail.com
Rua 05 de setembro, 592 -Centro - Fone (97) 3353 - 1977__

RECIBO.....R$ 600.000,00

RECEBI DO MUNICÍPIO DE CODAJÁS – PREFEITURA MUNICIPAL DE CODAJÁS, CNPJ n. 04.263.331/0001-75, com sede à Rua 05 de Setembro 592, Centro, neste ato representado pelo Sr. **AGNALDO DA PAZ DANTAS**, Prefeito Municipal, brasileiro, casado, residente e domiciliado nesta cidade à Rua 05 de Setembro s/n., Centro, portador da Carteira de Identidade n. 820435 e CPF n. 309.993.162-49, a importância de **R$ 600.000,00 (SEISCENTOS MIL REAIS)** a título de pagamento de indenização por desapropriação de um lote de terra, com suas acessões e benfeitorias, declarado de INTERESSE SOCIAL, através do Decreto n. 508, de 13 de fevereiro de 2009, pelo que dou geral quitação pela referida quantia recebida, podendo o expropriante, já utilizar do imóvel expropriado para os fins mencionados no decreto supra citado.

Codajás/AM, 13 de fevereiro de 2009.

DEMÉTRIO JOSÉ SALES
Expropriado
RG: 0219550-0
CPF: 031.008.982-49

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE INOVEL

N.ºLaudo de Avaliação: 001/2009.

SUMÁRIO EXECUTIVO

Os profissionais foram designados para determinar o valor de mercado para desapropriação de um imóvel, situado na margem Esquerda do Rio Solimões no Município de Codajás, totalizando uma área de 90.000 m^2 de terreno.

Os procedimentos técnicos empregados do presente Laudo estão de acordo com os critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-2:2004 da ABT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e os cálculos avaliatórios para determinação dos valores foram elaborados com base no método comparativos direto.

Sendo assim, concluímos os seguintes valores:

VALORES DE MERCADO PARA COMPRA E VENDA OBJETO VALOR:

OBJETO	VALOR
Casa residencial de madeira	R$ 600.000, 00

SOLICITANTE:

- Prefeitura Municipal de Codajás

OBJETO

Terreno situado na Rua margem Esquerda do Rio Solimões no município de Codajás, totalizando uma área de 90.000 m^2 de terreno.

PROPRIETÁRIO:

DEMÉTRIO JOSÉ SALES
Assinatura/proprietário

1. INTRODUÇÃO

O presente Laudo de Avaliação destina-se a determinar o valor atual de um imóvel (terreno), atualmente sendo utilizado campo para criação de gado, com vistas a instruir o processo de analise para a desapropriação. Para elaboração deste Laudo de Avaliação utilizou-se de informações e dados levantados in loco, fornecidos por escrito ou verbalmente pela administração da prefeitura Municipal de Codajás e dos moradores próximos as áreas a serem indenizadas, bem como dos proprietários das mesmas,

2. Nível de rigor: Parecer Técnico

- Parecer Técnico

3. PRINCIPIOS E RESSALVAS

- O principio relatório, obedece criteriosamente os princípios fundamentais descritos a seguir.

- O presente Laudo atende as especificações e critérios estabelecidos pelas normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-2:2004 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.
- Os profissionais e avaliadores não tem inclinação pessoal em relação a matéria envolvida neste relatório e tampouco dela auferem qualquer vantagem.
- No presente relatório assumem-se como corretas as informações recebidas de terceiros, sendo que as fontes das mesmas estão contidas no referido relatório.
- No melhor conhecimento e critério dos profissionais, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente relatório, são baseadas em dados, diligencias, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.
- O relatório apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas que afetam as análises, opiniões e conclusões contidas nos mesmos.
- Os profissionais assumem total responsabilidade sobre a matéria de engenharia de Avaliações, incluídas as implícitas, para o exercício de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.
- O presente relatório atende as especificações e critérios estabelecidos pelo USPAP (Uniform Standards of Appraisal Practice).
- O Laudo foi elaborado com a escrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do Instituto de engenharia Legal.

4. LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE

- Para elaboração deste relatório os profissionais utilizaram informações e dados de históricos auditados por terceiros ou não auditados e dados projetados não auditados, fornecidos por escrito ou verbalmente pela administração das empresas ou obtidos das fontes mencionadas. Sendo assim, a APSIS assumiu como verdadeiros os dados e informações obtidos para este relatório e não tem qualquer responsabilidade com relação a sua veracidade.
- O escopo deste trabalho não inclui auditoria das demonstrações financeiras ou revisão dos trabalhos realizados por seus auditores, assim como medições in loco.
- Nosso trabalho foi desenvolvido unicamente para o uso do solicitante, visando ao objeto já descrito. Portanto, este relatório não deverá ser publicado, circulado, reproduzido, divulgado

ou utilizado para outra finalidade que não a já mencionada, sem aprovação prévia e por escrito dos profissionais.

- As avaliações e as conclusões contidas neste relatório baseiam-se em diversas premissas, realizadas na presente data, de projeções operacionais futuras, tais como: valores praticados pelo mercado, preços de venda, volumes, participações de mercado, receitas, impostos, investimentos, margem operacionais e etc. Assim, os resultados futuros podem vir a ser diferentes de qualquer previsão ou estimativa contida neste relatório
- .

5. METODOLOGIAS DE AVALIAÇÃO

No presente laudo foi utilizada a metodologia descritiva a seguir:

METODO COMPARATIVO DIRETO Este método define o valor do imóvel através da comparação com dados de mercado de imóveis semelhantes. São selecionados alguns elementos de pesquisa de imóveis similares em oferta ou negociações e opiniões de corretores e com base nestes dados determina-se o valor unitário a ser aplicado.

6. LOCALIZAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

ENDEREÇO: MARGEM ESQUERDA DO RIO SOLIMÕES;
BAIRRO: PRÓXIMO AO BAIRRO DA COLONIA MAJOR THURY;
CIDADE: CODAJAS;
ESTADO: AMAZONAS.

7. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

7.1 ASPECTOS FISICOS GERAIS

- OCUPAÇÃO: BAIXA;
- NIVEL SÓCIO-ECONOMICO: BAIXO;
- BAIRRO: EM DESENVOLVIMENTO;
- USO PREDOMINANTE: CAMPO PARA CRIAÇÃO DE GADO
- MEIO AMBIENTE: AGRADÁVEL
-

7.2 INFRA-ESTRUTURA

- Projeção de criação de um bairro onde serão construídas casa populares.

- 7.3 DESCRIÇÃO DO LOGRADOURO
-
- TOPOGRAFIA: Trechos planos.
- TRAÇADO: Reto;
- PAVIMENTAÇÃO: Inexistente;
- ARBORIZAÇÃO: Existente.
- MOVIMENTO DE PEDESTRE: Reduzido.
- MOVIMENTO DE VEÍCULOS: Reduzido.

8. DESCRIÇÃO DO TERRENO

A área onde se situa o imóvel (terreno) é totalmente plano. Em anexo encontram-se fotos representativas do Imóvel (terreno).

9. DESCRIÇÃO DAS BENFEITORIAS

A descrição que segue é muito enriquecida por relatório fotográfico, que se encontram em anexo. A área trata-se de um campo para criação de gado.

10. PROCEDIMENTOS ADOTADOS NA AVALIAÇÃO

Por tratar-se de um imóvel singular, como pode-se observar pela descrição do terreno e benfeitoria, constante do item anterior, resolveu-se adotar procedimentos distintos para avaliação.

Na avaliação do terreno utilizou-se o "Método Comparativo de Dados de Mercado", e na Avaliação das benfeitorias, utilizou-se o "Método de Custo de Reprodução Atual". Também foram calculados os valores referentes à Vantagem da Coisa Feita e ao Fundo de Comércio, conforme explicado em itens apropriados.

11. AVALIAÇÃO DO TERRENO

A avaliação do terreno foi procedida utilizando o Método da Comparação de Dados de Mercado Local. Esta pesquisa foi realizada em meados do mês janeiro de 2009 (entre os dias 09 e 21).

Na analise, alguns elementos foram rejeitados. Os elementos aprovados estão arrolados na tabela a seguir.

A análise e interpretação dos dados foram feitas através de um tratamento estatísticos, visando encontrar um modelo valido, isto é, uma curva de regressão que representasse os dados da amostra.

O fenômeno, no caso, foi a variação dos valores de oferta de venda de terrenos, em função das variáveis independentes adotadas e capazes de explicar as variações constatadas. Após a aplicação e exame de diferentes curvas de regressão, optou-se como mais representativa de fenômeno a equação que adiante é apresentada, tendo como variável dependente o valor unitário de custo por área de oferta do terreno, e como variáveis independentes, a Área do terreno e construção.

Para o terreno avaliando, a área é de 90.000 m^2 e, aplicando a equação de regressão acima, o Valor Unitário fica em R$ 6,67/m^2, valor de Janeiro de 2009.

Valor total .....R$ 600.000,00

12. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Para calcular o valor das benfeitorias, utilizou-se o "Método do Custo de Reprodução Atual". Para tanto, adotaram-se os custos, padrões e coeficientes de depreciação apresentados pelo Engº GERALDO ALENCAR PAES BARRETO, CREA/AM 1865-D.

13. CONCLUSÃO

Resumindo, foram obtidos os seguintes valores na avaliação do imóvel objeto deste trabalho, já descrito acima:

- Valor do Terreno .....R$ 400.000,00.
- Valor da Benfeitoria ..... R$ 200.000,00.

Total ..... R$ 600.000,00.

Ou seja, Seiscentos mil reais.

14. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL:

O profissional responsável pela elaboração do laudo de avaliação foi o Engenheiro Civil/Mecânico Sr. GERALDO ALENCAR PAES BARRETO, CREA/AM 1865-D.

ANEXOS:

a) Fotografias coloridas do avaliando, que permitam pronta identificação do bem;
b) Documentação do objeto avaliando;
c) Anotação da responsabilidade Técnica (A.R.T) dos trabalhos junto ao CREA (via do contratante); (PARA ESTE TRABALHO NÃO SERÁ NECESSÁRIA)
d) Croqui de localização do imóvel avaliando, com identificação dos elementos amostrais;
e) Outros documentos que fundamentam o trabalho.

Codajás/Am., 21 de janeiro de 2009.

_____

GERALDO ALENCAR PAES BARRETO
Engenheiro Civil
CREA/AM 1865-D.

ESTIMATIVA DE IMPACTO ORÇAMENTÁRIO E FINANCEIRO
(Art. 16, inciso I, LRF - Lei Complementar n.° 101/2000)

Despesa	**2007**	**2008**	**2009**
Desapropriação			
449061	95.000,00	85.000,00	600.000,00
TOTAL			780.000,00

DECLARAÇÕES DE COMPATIBILIDADE FISCAL
(Art. 16, inciso I, LRF - Lei Complementar n.° 101/2000)

Eu, Agnaldo da Paz Dantas, prefeito de Codajás e Ordenador de Despesa, nos termos da Lei Complementar n.° 101/2000, tendo em vista os procedimentos a serem realizados com vistas a:

( ) contratação de pessoal;
( ) aquisição de bens;
( ) contratação de serviços;
(X) Desapropriação de imóveis;
( ) Execução de obras
( ) Outros.

Procedimento este que visa:

( ) a criação ( ) a expansão ( ) o aperfeiçoamento de ação governamental.

DECLARO, sob as penas da lei, que a despesa gerada através deste procedimento, tem adequação orçamentária e financeira com a lei orçamentária atual – LOA, e ainda, que a referida despesa mantém compatibilidade co o plano plurianual – PPA vigente, e com a lei de Diretrizes Orçamentárias – LDO para o exercício.

Codajás/Am., __ de _____ de 2009.

Agnaldo da Paz Dantas
Prefeito municipal