LEI COMPLEMENTAR Nº 440, DE 18 DE NOVEMBRO DE 2.005.

Autoriza o Município de Leme dar quitação de tributos para pagamento de indenização por expropriação indireta.

O Presidente da Câmara de Vereadores do Município de Leme, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara de Vereadores aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei Complementar.

Artigo 1º - Fica o Município de Leme autorizado a dar quitação de créditos da Fazenda Pública Municipal para pagamento de indenização ao Sr. Sinézio Lopes da Silva, em razão de expropriação indireta efetivada em imóvel de sua propriedade, utilizado para confecção de alça de retorno na Estrada Municipal do Córrego Taquari, assim descrito: "Um lote de terreno, sem benfeitorias, situado neste município e comarca de Leme, no Bairro Taquari, lugar denominado "Vila Taquari", com frente para a estrada municipal do Córrego, parte desmembrada, com área de 48,75 metros quadrados, medindo 15,00 metros de frente até um ponto, daí deflete à esquerda em curva de concordância medindo 7,57 metros, do lado que confronta com a parte remanescente e no outro lado onde confronta com o proprietário mede 15,00 metros, sendo o imóvel de formato triangular".

Artigo 2º - O imóvel descrito no artigo 1º foi avaliado por R$ 2.283,93 (dois mil, duzentos e oitenta e três reais e noventa e três centavos), conforme laudo de avaliação que faz parte integrante da presente.

Artigo 3º - O crédito da Fazenda Pública com o Sr. Sinézio Lopes Silva importa em R$ 1.516,91 e refere-se a Contribuição de Melhoria do imóvel cadastrado nesta municipalidade sob nº 60896002500-0, sendo R$ 1.259,53 da execução de pavimentação asfáltica e R$ 257,38 da confecção de guias e sarjetas.

Artigo 4º - Para cumprimento das disposições desta Lei, o Município de Leme efetivará a quitação do crédito tributário referido no Artigo 3º, e o expropriado outorgará a competente escritura pública ao Município de Leme.

Artigo 5º - As despesas com a lavratura da escritura pública correrão por conta do Município de Leme.

Artigo 6º - O expropriado renuncia em favor do Município de Leme o direito de receber a diferença entre o valor do crédito tributário e o valor do imóvel expropriado.

Artigo 7º - Esta Lei entrará em vigor da data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Leme, 18 de novembro de 2005

GERALDO MACARENKO
Prefeito do Município de Leme

C.M. LEME
Proc. 53/05 Fls. 10

JOSÉ ANTONIO AMINHÃO , engenheiro agrimensor , CREA 5060492460 , residente e domiciliado nesta cidade e comarca de Leme à Rua Constantino Afonso Pinck nº 55 , bairro Bela Vista , presta serviços profissionais de engenharia na cidade de Leme e região, tendo portanto inteiro conhecimento do mercado imobiliário da cidade e região , após ter sido contratado pela Prefeitura do Município de Leme, para elaboração de um Laudo de Avaliação , usou de todos os recursos disponíveis para elaboração do presente Laudo .

LAUDO

Para nossas conclusões e elaboração do presente laudo além de nossos conhecimentos técnicos nos socorremos de fontes de informações dignas de credibilidade.

PRELIMINARES

1- A Prefeitura do Município de Leme, para melhorar o sistema viário do Bairro Taquari, invadiu uma faixa de terras de Propriedade do Sr Sinézio Lopes Silva , conforme levantamento em anexo.

2- O imóvel a ser avaliado é parte do lote 01 , cadastrado na municipalidade sob numero 7-0896-00020-00 , sendo sua área conforme titulo de propriedade de 278,30 metros quadrados.

3- A Prefeitura do Município de Leme contratou os serviços profissionais do Engenheiro José Antonio Aminhão , para determinar o valor correto da indenização.

DA VISTORIA

Efetuamos a vistoria do imóvel objeto deste Laudo, no dia 14 de Junho de 2005 e constatamos o que segue:

- O imóvel objeto deste laudo , é de propriedade do Sr Sinézio Lopes Silva , localizado com frente para a Estrada Municipal Orlando Leme Franco , sob nº 01 , cadastrado na municipalidade sob numero 7-0896-00020-00 , na cidade de Leme Estado de São Paulo , no Bairo Taquari.
- Constatamos que a Prefeitura do Município de Leme , para adequar o sistema viário, na hora da pavimentação, ocupou parte do imóvel do Sr Sinézio Lopes Silva.

C.M. Fls. 11

- De acordo com levantamento topográfico a área ocupada possui formato triangular e perfaz uma área total de 48,75 metros quadrados, e possui a seguinte descrição:

- Uma faixa de terras , situada neste município e comarca de Leme , no Bairro Taquari , desmembrada do lote 01, com frente para a Estrada Municipal Orlando Leme Franco, medindo 15,00 metros de frente para a Estrada Municipal Orlando Leme Franco, igual medida no outro lado onde confronta com Estrada Municipal que demanda ao Córrego , mede 7,57 metros em curva de concordância , do lado que confronta com área remanescente , perfazendo uma área total de 48,47 metros quadrados.

CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

LOCALIZAÇÃO E ACESSO

A propriedade está localizada à Estrada Municipal Orlando Leme Franco , no Bairro Taquari , bairro que dista 12 Km da cidade de Leme, o padrão do bairro é popular , o acesso ao bairro é feito através da Estrada Vicinal Orlando Leme Franco , sendo todo o trajeto pavimentado.

ZONEAMENTO

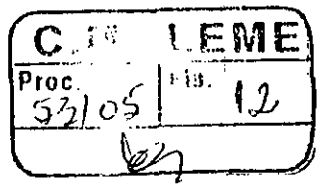
De acordo com a Lei de Zoneamento do Município de Leme, que regula o uso e a ocupação do solo , o imóvel localiza-se em uma região de uso predominantemente **Residencial , ZPR (ZONA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL)**

Usos Permitido	Área Mínima m²	Testada mínima	Regime	Nº Máximo Pavimento	Coeficiente aproveitamento	Taxa de Ocupação
[illegible]	250	10	4	3	2	0,70
[illegible]	250	10	4	3	2	0,70
[illegible]	300	12	4	6	2	0,70
[illegible]	500	12	4	6	4	0,70
[illegible]	250	10	4	6	4	0,85
[illegible]	250	10	4	6	4	0,85
SL1	250	10	4	4	4	0,70
SL2	250	10	4	4	4	0,70
[illegible]	250	10	4	2	2	0,85

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O imóvel é servido pêlos seguintes melhoramentos públicos :

Rede Coletora de Esgoto Sanitário
Rede de Abastecimento de Água
Guias e sarjetas
Pavimentação Asfáltica
Iluminação Pública
Rede de Energia Elétrica



DESCRIÇÃO DA ÁREA OCUPADA

Uma faixa de terras , situada neste município e comarca de Leme , no Bairro Taquari , desmembrada do lote 01, com frente para a Estrada Municipal Orlando Leme Franco, medindo 15,00 metros de frente para a Estrada Municipal Orlando Leme Franco, igual medida no outro lado onde confronta com Estrada Municipal que demanda ao Córrego , mede 7,57 metros em curva de concordância , do lado que confronta com área remanescente , perfazendo uma área total de 48,47 metros quadrados

TÍTULOS DE PROPRIEDADE

Matrículas nº do Cartório de Registro de Imóveis de Leme Estado de São Paulo.

AVALIAÇÃO

1 - MÉTODO COMPARATIVO

O critério de avaliação empregado nos é recomendado pôr diversos julgados, ou seja, o MÉTODO COMPARATIVO (determinação do valor através da comparação com outros imóveis) desde que ocorram:

-identidade de condições e características
-preço conhecido no mercado imobiliário local
dos preços com ofertas reais e atuais

Para o critério usado e perfeitas aferições, procedem á necessária HOMOGENEIZAÇÃO de todos os dados colhidos de imóveis semelhantes, na mesma localidade e com valores de mercado atuais, ou sejam, com menos de 30 dias da data de elaboração do laudo, tudo para as devidas comparações quanto às diferenças existentes em relação ao aproveitamento, localização, etc...

C.M. LEME
Proc. 53/05 | Fls. 13

2 - DETERMINAÇÃO DO PREÇO UNITÁRIO BÁSICO

Para determinação do preço unitário básico que governará a avaliação ora efetuada, procedemos à pesquisa de mercado entre vários corretores de imóveis na região circunvizinha .

Estas ofertas são constatáveis, comparáveis, confiáveis e comprováveis, sendo em número suficiente para permitir a elaboração de um trabalho avaliatório perfeito calcado em normas e critérios técnicos determinados pela moderna especialidade técnica denominada ENGENHARIA AVALIATÓRIA.

3 - ANÁLISE DOS ELEMENTOS PESQUISADOS

3 - ANALISE DOS ELEMENTOS PESQUISADOS

3.1 - TRATAMENTO DADO A PESQUISA

3.1.a - FATOR DE OFERTA

Provindo, como provém, de oferta o preço empregado, procedemos ao desconto de 10% sobre o mesmo, atendendo à natural elasticidade dos negócios imobiliários o fator empregado foi "1,00" tudo conforme determinam as normas que regem a Perícia Avaliatória.

3.1.b - FATOR TESTADA

A correção da testada será feita através da raiz quarta dà relação entre a testada efetiva do terreno e a de referência da zona.

$T = (a / ar)1/4$ para os limites $ar < a < 2ar$

onde
T = fator de testada
a = frente do imóvel em estudo
ar = testada de referência

No caso, Testada de Referência = 10,00 m.

C.M. LEME
Proc. 53/05 Fls. 14

3.1.c - FATOR PROFUNDIDADE

A correção da profundidade será feita baseada no quadro seguinte:

para: f < Mi	Fp = 0,707
Mi / 2 < f < Mi	Fp = (f / Mi)1/2
Mi < f < Ma	Fp = 1
Ma < f < 2Ma	Fp = (Ma / f)1/2
f > 2Ma	Fp = 0,707

sendo

f = profundidade equivalente A/a

A = área do terreno
a = testada do terreno
Mi = profundidade mínima da zona
Ma = profundidade máxima da zona
Fp = fator profundidade
No presente caso a profundidade varia entre 25,00 a 30,00 metros.

3.1.d - TOPOGRAFIA

Os fatores de homogeneização referentes à topografia não serão considerados, pois todos os elementos pesquisados são de topografia plana.

3.1.e - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Os fatores de homogeneização referentes aos melhoramentos públicos usuais aqui empregados serão aqueles estabelecidos no trabalho do Eng. Dr. João Ruy Canteiro a saber:

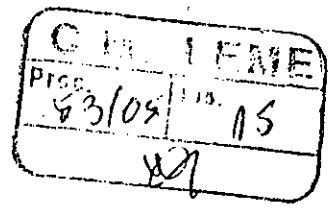
Água	0,15
Esgoto	0,10
Luz Pública	0,05
Luz Domiciliar	0,15
Guias e Sarjetas	0,10
Pavimentação	0,30
Telefone	0,05

3.1.f - FÓRMULA BÁSICA

A fórmula básica para determinação do valor unitário será:

$$V = q \times s \times f1 \times f2 \times f3$$

$$q = \frac{V}{s \times f1 \times f2 \times f3}$$



3.2 - ELEMENTOS DE PESQUISA

3.2.a ELEMENTO 01

Fonte.....	Imobiliária Dellai
Telefone.....	019-3571-4284
Informante.....	Luis César
Localização.....	Bairro Taquari
Município.....	Leme SP
Valor Optativo	R$ 12.000,00
Benfeitorias.....	
Área do Imóvel.....	250,00 metros quadrados
Testada	10,00 metros
Valor Unitário	R$ 48,00

3.2.b ELEMENTO 02

Fonte.....	Imobiliária Rossi
Telefone.....	019-3554-8010
Informante.....	Ivan
Localização.....	Bairro Taquari
Município.....	Leme SP
Valor Optativo.....	R$ 12.000,00
Benfeitorias.....	
Área do Imóvel.....	250,00 metros quadrados
Testada	10,00 metros
Valor Unitário	R$ 48,00

LEME
Proc. 37/05 fls. 16

3.2.c ELEMENTO 03

Fonte.....	Ely Tavanieli Arrais
Telefone.....	019-3571-7816
Informante.....	Ely
Localização.....	Bairro Taquari
Município.....	Leme SP
Valor Opinativo	R$ 12.000,00
Benfeitorias.....	
Área do Imóvel.....	250,00 metros quadrados
Testada	10,00 metros
Valor Unitário	R$ 48,00

3.2.d ELEMENTO 04

Fonte.....	Nézinho Imóveis
Telefone.....	019 35713961
Informante.....	Nézinho
Localização.....	Bairro Taquari
Município.....	Leme SP
Valor Opinativo	R$ 13.000,00
Benfeitorias.....	
Área do Imóvel.....	250,00 metros quadrados
Testada	10,00 metros
Valor Unitário	R$ 52,00

3.2.e ELEMENTO 05

C... LEME
Proc. 5/105 fls. 17

Fonte.....	Dirceu Rosa
Telefone.....	019-9785-4639
Informante.....	Dirceu
Localização.....	Bairro Taquari
município.....	Leme SP
Valor Opinativo	R$ 11.000,00
Benfeitorias.....	
Área do Imóvel.....	250,00 metros quadrados
Testada	10,00 metros
Valor Unitário	R$ 44,00

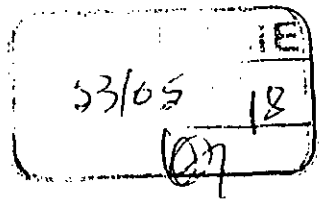
3.2.f ELEMENTO 06

Fonte.....	Sérgio Habermam
Telefone.....	019-9785-4459
Informante.....	Sérgio
Localização.....	Bairro Taquari
município.....	Leme
Valor Opinativo	R$ 12.000,00
Benfeitorias.....	
Área do Imóvel.....	250,00 metros quadrados
Testada	10,00 metros
Valor Unitário	R$ 48,00

3.2.h ELEMENTO 07

Fonte.....	Galo Imóveis
Telefone.....	019-3571-1192
Informante.....	Galo
Localização.....	Bairro Taquari
Município.....	Leme SP

Valor Opinativo	R$ 10.000,00
Benfeitorias.....	
Área do Imóvel.....	250,00 metros quadrados
Testada	10,00 metros
Valor Unitário	R$ 40,00



3.3 RESUMO DOS VALORES ENCONTRADOS

ELEMENTO 01	**R$ 48,00**
ELEMENTO 02	**R$ 48,00**
ELEMENTO 03	**R$ 48,00**
ELEMENTO 04	**R$ 52,00**
ELEMENTO 05	**R$ 44,00**
ELEMENTO 06	**R$ 48,00**
ELEMENTO 07	**R$ 40,00**
TOTAL	**R$ 328,00**

MEDIA ARITMÉTICA DOS VALORES

328,00 : 7 = 46,85

3.4. - TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Considerando-se como intervalo de variação tolerável 20% em torno da média temos:

LIMITE SUPERIOR.....R$ 56,22

C
Proc. 23/02 Fls. 19

LIMITE INFERIOR.....R$ 37,48

Como todos os elementos estão dentro da média saneada ,não será necessário fazer expurgo de nenhum elemento.

4. VALOR BÁSICO UNITÁRIO DETERMINADO

Conforme pesquisa de mercado ,realizada entre os corretores de imóveis de Leme , apuramos que o valor médio dos terrenos localizados próximos ao terreno avaliado é de R$ 46,85 (quarenta e seis reais e oitenta e cinco centavos) pôr metro quadrado .

5 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

5.1 - DO VALOR DO TERRENO

ÁREA TERRENO..... 48,75 metros quadrados
FRENTE.....15,00 metros
PROF. EQUIVALENTE.....3,25 metros
TOPOGRAFIA.....plana
MELHORAMENTOS PÚBLICOS : todos

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

Valor metro quadrado..... R$ 46,85
Fator Oferta..... 1,00
Fator Testada..... 1,00
Fator Profundidade..... 0,707
Fator Topografia..... 1,00
Fator Melhoramentos.....1,00

HOMOGENEIZAÇÃO

$$V = \frac{48,75 \times 46,85 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,707 \times 1,00 \times 1,00}{}$$

V = 2.283,93

ENCERRAMENTO

Proc. 5305 Fls. 20

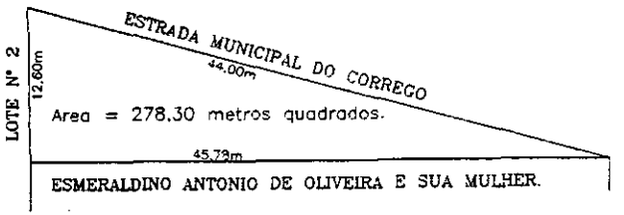
Diante das considerações retro descritas, Avalio a faixa de terreno ocupada pela Prefeitura do Municipio de Leme, sito a Estrada Municipal Orlando Leme Franco , no Bairro Taquari, objeto deste laudo em R$ 2.283,93 (dois mil duzentos e oitenta e três reais e noventa e três centavos) , certos de termo atendido ao solicitado damos por encerrado nosso trabalho que é composto de 11 laudas e anexos, colocamo-nos a inteira disposição para eventuais esclarecimentos se necessários.

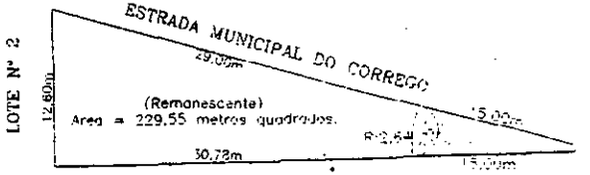
Leme ,14 de Junho de 2005.

José Antonio Aminhão
CREA 5060492460

SITUAÇÃO CONFORME ESCRITURA

C.M.L. LEME
Proc. 33/05 fls. 22





ESMERALDINO ANTONIO DE OLIVEIRA E SUA MULHER.
(ATUAL ESTRADA MUNICIPAL ORLANDO LEME FRANCO)

SITUAÇÃO PRETENDIDA

DESDOBRO

FOLHA ÚNICA
ART Nº

OBJETO	AREA OCUPADA PARA TRAVESSIA
LOCAL	BAIRRO TAQUARI - lugar denominado - " Vila Taquari' - FRENTE ESTRADA DO CORREGO - LEME - SP.
PROPRIETÁRIOS	SINÉZIO LOPES DA SILVA
ESCALAS	INDICADAS

INSC. CADASTRAL 7-0896-00020-00

LOCALIZAÇÃO SEM ESCALA

PROPRIETÁRIOS

Sinézio Lopes da Silva
PROPRIETÁRIO

ÁREAS

AREA REMANESCENTE	229,55	M2
AREA DESMEMBRADA	48,75	M2
AREA TOTAL	278,30	M2

ALAIR BERTOGNA
TEC. EM AGRIMENSURA - CREA 112.195/TD