



Itainópolis-PI 20 de fevereiro de 2023

Ofício nº 011/2023.

Exm^a Sra.

MARIA DOS REMÉDIOS SANTOS

Presidente da Câmara Municipal de Itainópolis-PI

MENSAGEM/JUSTIFICATIVA

Senhor Presidente,

Tenho a honra de encaminhar à elevada consideração de Vossa Excelência e dos ilustres Vereadores dessa nobre Câmara o anexo Projeto de Lei, que visa adquirir um terreno no Município, de propriedade do Sr. Francisco Feitosa Leal Sobrinho, com área de 3.650 metros quadrados a ser desmembrado de maior porção, descritos e constante do Registro de Imóveis R-1-122, fls. 122, do Livro 2 A, do Registro Geral de Imóveis do Cartório da Comarca de Itainópolis, destinado a construção de uma Unidade Escolar (Escola) na localidade Riachão, dentro do programa de repasses do FNDE (Governo Federal) ID nº 4020152.

Destacamos que há bastante tempo, estamos trabalhando para conseguir a aquisição de lote de terreno que possua as destinações e dimensões aceitáveis, destinado a edificação de escolas, dentro do programa de construção de novas escolas, uma reivindicação do nosso povo, principalmente de pais de alunos.

É relevante destacar aos Senhores Vereadores, que conforme consta do completo e esclarecedor LAUDO DE AVALIAÇÃO da lavra do Sr. Engenheiro, elaborado em 10 laudas, o valor que o referido profissional encontrou para a área foi a tendência central de R\$ 59.385,50 com um intervalo de confiança de 80% com valor compreendido entre R\$ 45.017,82 a R\$ 73.753,18.

Entretanto considerando o LAUDO DE AVALIAÇÃO, os proprietários do terreno aceitaram a proposta do Município de R\$ 37.000,00, o que a nossa administração concluiu pela aquisição do imóvel, resultando em relevante benefício para os cofres do município.

Na certeza da aprovação da matéria, em regime especial de urgência, urgentíssima, em razão de contarmos com prazo para uso dos recursos repassados pelo FNDE.

Enunciados, assim, os aspectos fundamentais do projeto solicitamos a tramitação em regime de urgência, urgentíssima.

Atenciosamente,


MIGUEL RODRIGUES DE MOURA
Prefeito Municipal



LEI Nº _____ DE _____ DE 2023

“Autoriza o Poder Executivo a adquirir terreno no Município de Itainópolis, para construção de Unidade de Escolar na Localidade Riachão, dentro do programa de repasses do FNDE (Governo Federal) cadastrada sob ID nº 4020152, nos termos do art. 37, X da Lei Orgânica do Município e dá outras providências”

O PREFEITO MUNICIPAL DE ITAINÓPOLIS ESTADO DO PIAUÍ, no uso das atribuições que lhe são conferidas por Lei, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º Autoriza ao Poder Executivo Municipal a adquirir terreno urbano no Município de Itainópolis, de propriedade do Sr. Francisco Feitosa Leal Sobrinho e sua mulher, com área de 3.650m² e perímetro de 300, na localidade Riachão, desmembrado de maior porção oriunda no Registro de Imóveis R-1-122, Fls. 122 do Livro 2 A, do Registro Geral de Imóveis do Cartório da Comarca de Itainópolis-PI, destinado a construção de uma Unidade de Ensino (Escola) dentro do programa de repasses de recursos do FNDE (Governo Federal).

Parágrafo Único – O valor de R\$ 37.000,00 (trinta e sete mil reais) será destinado à aquisição do terreno mencionado e foi encontrado através de laudo de avaliação e seus complementos composto de dez (10) laudas, elaborado pelo Engenheiro Civil Dr. Natanael Luz Martins e Silva, CREA 1918612609, conforme consta da justificativa do referido profissional, que destaca ainda ser o valor adequado e ser o local apropriado para a sua finalidade, tal seja edificação de uma escola, documento, que integra e faz parte no seu todo a presente Lei.

Art. 2º Fica o Chefe do Poder Executivo autorizado a efetuar o pagamento ao(s) proprietário(s) do terreno e a assinar no Cartório de Imóveis, a escritura definitiva de transferência do terreno adquirido.

Art. 3º - Para arcar com as despesas com o pagamento do terreno adquirido, fica autorizado à abertura de crédito adicional especial no orçamento vigente, no valor de R\$ 37.000,00 (trinta e sete mil reais).

Art. 4º Revogadas as disposições em contrário, esta Lei, entrará em vigor, na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito de Itainópolis, em _____ de _____ de 2023.

MIGUEL RODRIGUES DE MOURA
Prefeito Municipal

LAUDO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAINÓPOLIS

OBJETO: Terreno urbano, com área de 3650 metros quadrados a ser desmembrado de imóvel pertencente a Francisco Feitosa Leal Sobrinho R-1-122, fls 122, livro 2 A

FINALIDADE: Aquisição

OBJETIVO: Valor de Mercado de compra e venda

METODOLOGIA: Método Comparativo Direto – Tratamento por fatores

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: Janeiro - 2023

VALOR DA AVALIAÇÃO

R\$ 59385,50

Natanael Luz Martins e Silva

Engenheiro Civil CREA

1918612609

Itainópolis - PI, 03 de Janeiro de 2023

CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Todas as informações foram obtidas nos autos visita técnica ao local o Imóvel foi analisado supondo ser viável o seu desmembramento, o qual deve ser providenciado junto ao INCRA

OBJETOS

Tipo do bem: Imóvel Urbano Terreno

Descrição sumária do bem

Terreno urbano, localizado na localidade Riachão com área de 3650 metros quadrados e perímetro de 300 metros a ser desmembrado de imóvel pertencente a Francisco Feitosa Leal Sobrinho R-1-122, fls 122, livro 2 A





CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

A localidade Riachão trata-se de uma região composta por residências unifamiliares e multifamiliares (conjuntos habitacionais) de padrão predominantemente popular, com comércio de âmbito local como padarias, supermercados, praças, escolas públicas e postos de saúde.

OBJETIVO

Determinação do Valor de Mercado de compra e venda para aquisição da gleba com fim de ser utilizada pela Prefeitura Municipal para a construção de uma unidade escolar.

IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

Proprietário : Francisco Feitosa Leal Sobrinho
(falecido)

Endereço : Rua projetada, S/N

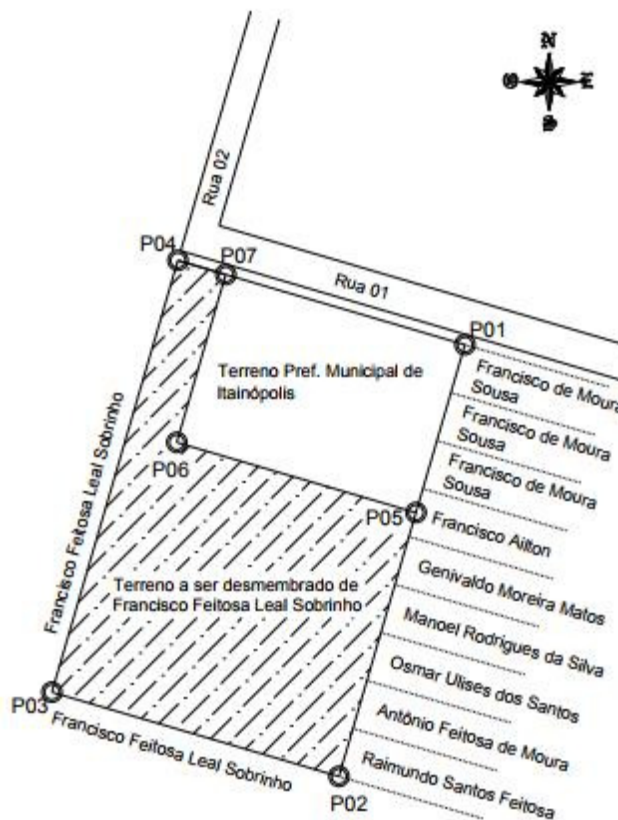
Localidade: Riachão

Município : Itainópolis - PI

Matrícula : Desmembrado do imóvel R-1-122,
FLS 122, LIVRO 2A

Área : 3650 metros quadrados

Perímetro: 300 metros



Descrição do perímetro, Limites e confrontações

Inicia-se a descrição deste perímetro no ponto P05, de coordenadas S 234390,17 e E 9194166,41; confrontando com diversos lotes indicados em planta, com azimute de 196° 18' 34.63" por uma distância de 55 metros, até o ponto P02, de coordenadas S 234374,73 e E 9194113,62;

Partindo de P02, confrontando com Francisco Feitosa Leal Sobrinho, com azimute de 286° 18' 34.63" por uma distância de 60 metros, até o ponto P03, de coordenadas S 234317,14 e E 9194130,47;

Partindo do ponto P03, confrontando com Francisco Feitosa Leal Sobrinho, com azimute de 16° 18' 34.63" por uma distância de 90 metros, até o ponto P04, de coordenadas S 234342,41 e E 9194216,85;

Partindo do ponto P04, confrontando com rua projetada 01, com azimute de 106° 18' 34.63" por uma distância de 10 metros, até o ponto P07, de coordenadas S 234352,01 e E 9194214,04;

Partindo do ponto P07, confrontando com Prefeitura Municipal de Itainópolis, com azimute de 196° 18' 34.63" por uma distância de 35 metros, até o ponto P06, de coordenadas S 234342,18 e E 9194180,45;

Partindo do ponto P06, confrontando com Prefeitura Municipal de Itainópolis, com azimute de 106° 18' 34.63" por uma distância de 50 metros, até o ponto P05, de coordenadas S 234390,17 e E 9194166,41;

Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central nº 39 WGr, tendo como Datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM.

DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Liquidez: Baixo/regular

Desempenho de mercado: Baixo/regular.

Absorção pelo mercado: Baixa/regular

INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico (homogeneização) dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra, no qual é admitida “a priori” a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Para isso são considerados fatores de localização, estrutura dos imóveis comerciais e padrão construtivo predominante, entre outros, que reflitam em termos relativos o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal.

Os valores de mercado são identificados considerando os imóveis como disponíveis no mercado aberto. Esta análise deve ser realizada de forma bastante crítica, possibilitando o fornecimento de subsídios comerciais para a contratante.

DETERMINAÇÃO DOS VALORES DOS BENS

Foram analisados elementos comparáveis ao imóvel, todos na mesma localidade do avaliando. Para a correta aplicação de técnicas avançadas para análise crítica do comportamento do mercado imobiliário faz-se necessária uma análise complementar dos fatores socioeconômicos de influência nas relações de compra/venda dos imóveis. Antes de se caracterizar um mercado específico, se faz necessário entender seu funcionamento e os seus mecanismos. São três as partes componentes deste, a saber: os bens levados a mercado, as partes desejosas em tê-los e as partes interessadas em adquiri-los.

O método aqui utilizado para descrever este mercado é a denominada “TRATAMENTO POR FATORES” onde são comparados utilizados dados de mercado com atributos semelhantes ao do avaliando. Estas técnicas nada mais são que modelos explicativos e simplificados do mercado já que consideram apenas as características semelhantes e não todas as características pesquisadas.

Pesquisa de Mercado

Amostra 01

José de Sousa Leão
(89) 994231312
Terreno 10x30 metros
Valor de oferta R\$ 10.000



Amostra 02

José de Sousa Leão
(89) 994231312
Terreno 10x30 metros
Valor de oferta R\$ 10.000



Amostra 03

“Francisco Filhinho”

(89) 994256091

Terreno 10x30 metros

Valor de oferta R\$ 10.000



Amostra 04

“Francisco Filhinho”

(89) 994256091

Terreno 10x30 metros

Valor de oferta R\$ 10.000



Amostra 05

Raimundo dos Santos
(89) 94642344
Terreno 10x30 metros
Valor de oferta R\$ 5.000



Amostra 06

Sebastião Matos
(89) 981293840
Terreno 10x30 metros
Valor de oferta R\$ 3.000



DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Determinação do valor do imóvel - Homogeneização							
Amostra	Área	Valor Unitário	Fator oferta	Fator localização	Valor Unitário homogeneizado	Critério de Chauvenet	
1	300	R\$ 33,33	0,8	0,800	R\$ 20,00	-0,1923	
2	300	R\$ 26,67	0,8	1,333	R\$ 30,22	-1,5893	
3	300	R\$ 33,33	0,8	0,800	R\$ 20,00	-0,1923	
4	300	R\$ 33,33	0,8	0,800	R\$ 20,00	-0,1923	
5	300	R\$ 16,67	0,8	0,800	R\$ 10,00	1,1743	
6	300	R\$ 10,00	0,8	1,333	R\$ 11,33	0,9921	

Média	R\$ 18,59
Desvio padrão	7,317

SANEAMENTO DA AMOSTRA

Observa-se que o valor homogeneizado da amostra 2 destoa significativamente das demais, portanto tal amostra será desconsiderada, resultando na seguinte planilha efetiva:

Determinação do valor do imóvel - Homogeneização							
Amostra	Área	Valor Unitário	Fator oferta	Fator localização	Valor Unitário homogeneizado	Critério de Chauvenet	
1	300	R\$ 33,33	0,8	0,800	R\$ 20,00	-0,1923	
3	300	R\$ 33,33	0,8	0,800	R\$ 20,00	-0,1923	
4	300	R\$ 33,33	0,8	0,800	R\$ 20,00	-0,1923	
5	300	R\$ 16,67	0,8	0,800	R\$ 10,00	1,1743	
6	300	R\$ 10,00	0,8	1,333	R\$ 11,33	0,9921	

Média	R\$ 16,27
Desvio padrão	5,1337662

Todas as amostras encontram-se dentro do critério excludente de Chauvenet, o qual para 5 amostras tem como valor crítico 1,65

JUSTIFICATIVA DOS FATORES

Fator oferta - F1

Leva em conta a superestimativa dos dados de oferta informados pelo vendedor
Adotou-se 80% dos valores ofertados

Fator localização - F2

Leva em conta a diferença de localização entre os imóveis
Adotou-se os seguintes valores:

Rua asfaltada = 1

Rua Implantada, não pavimentada = 0,8

Rua não implantada = 0,6

Para o cálculo do fator, usa-se:

$$(\text{Valor avaliando} \div \text{Valor da amostra}) = \text{Fator localização}$$

VALOR UNITÁRIO HOMOGEINIZADO

A amostra será homogeneizada através da aplicação da seguinte equação a cada dado amostral: $V_{unit, homog} = V_{oferta} \times [1 + (F1 - 1) + (F2 - 1)]$

CÁLCULO DO INTERVALO DE CONFIANÇA

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de confiança de 80%

n-1 = 4

Tc = 1,533

Obtêm - se:

Limite inferior (24,19%): R\$ 73753,18

Limite superior (24,19%): R\$ 45017,82

Grau de fundamentação I

Conclusão final

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é de tendência central R\$ 59385,50 com um intervalo de confiança de 80% do valor estar compreendido entre R\$ 45017,82 e R\$ 73753,18