



ESTADO DE SERGIPE  
PREFEITURA MUNICIPAL DE POÇO VERDE  
GABINETE DO PREFEITO

DECRETO Nº 096/2021  
DE 01 DE MARÇO DE 2021

*Declara de utilidade pública e desapropria bem imóvel, com área de 1.506,00m<sup>2</sup>, de posse e domínio de Leonira Maria de Jesus.*

**O PREFEITO MUNICIPAL DE POÇO VERDE/SE**, no uso das atribuições legais e tendo em vista o disposto no art. 61, XII c/c o art. 152, I, "d", ambos da Lei Orgânica Municipal, do art. 5º, XXIV da Constituição Federal e dos Art. 5º, "m" e "n", e 6º do Decreto-Lei nº 3.365/41, que dispõem sobre a desapropriação por Utilidade Pública,

**DECRETA:**

**Art. 1º** - Fica declarada de utilidade pública e desapropriada a área de terras sem edificações, localizada no Povoado Lagoa do Junco, próximo ao campo de futebol, no Município de Poço Verde/SE, medindo 1.506,00m<sup>2</sup> (um mil e quinhentos e seis metros quadrados) de posse e domínio de Leonira Maria de Jesus, inscrita no CPF sob o nº 003.021.755-55.

**Art. 2º** - A área desapropriada está delimitada pelas seguintes divisas e confrontações, conforme memorial descritivo, planta e avaliação anexos, partes integrantes deste Decreto, confrontando-se com a extensão de 54,13 metros ao Norte com Leonira Maria de Jesus, com a extensão de 54,00 metros ao Sul com Imóveis Residenciais, com a extensão de 25,78 metros ao Leste com o campo de futebol e com a extensão de 30,00 metros ao Oeste com Leonira Maria de Jesus, totalizando uma área de 1.506,00m<sup>2</sup>.

**Art. 3º** - O valor da indenização expropriatória é de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais), segundo Laudo de Avaliação que integra o presente Decreto.

**Parágrafo Único:** O Município se dispõe a pagar amigavelmente/extrajudicialmente a expropriada o valor da indenização expropriatória a partir da publicação do presente Decreto, conforme possibilidade do art. 10 do Decreto-lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, depois de notificada a proprietária acerca da desapropriação com a respectiva oferta da indenização e celebração de acordo, título hábil para a transcrição no Registro de Imóveis.

**Art. 4º** - A caracterização da desapropriação por utilidade pública de que trata este Decreto ocorre em razão da destinação do imóvel desapropriado, que terá por

Travessa da Liberdade, 15 - Centro - CEP 49.490-000 | Poço Verde/SE  
CNPJ: 13.106.935/0001-07 | ☎ 79 3549-1946 E-mail:gabinete.pocoverde@pocoverde.se.gov.br  
www.facebook.com/governopv



ESTADO DE SERGIPE  
PREFEITURA MUNICIPAL DE POÇO VERDE  
GABINETE DO PREFEITO

finalidade a realização de obra pública caracterizada pela construção de uma Quadra Poliesportiva, com o intuito de estimular uma maior interação da comunidade local, em especial, para a prática de esportes e lazer, possibilitando também a integração da população do Povoado e região adjacente na realização de outras atividades culturais dentre outras atividades públicas passíveis de serem realizadas no referido bem público.

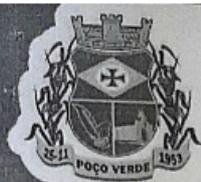
**Art. 5º** - As despesas decorrentes deste Decreto serão cobertas com recursos consignados no Orçamento do Município de Poço Verde.

**Art. 6º** - Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições contrárias.

Gabinete do Prefeito Municipal de Poço Verde/SE, em 01 de março de 2021.

  
**Everaldo Iggor Santana de Oliveira**  
Prefeito Municipal

Travessa da Liberdade, 15 - Centro - CEP 49.490-000 | Poço Verde/SE  
CNPJ: 13.106.935/0001-07 | ☎ 79 3549-1946 E-mail: gabinete.pocoverde@pocoverde.se.gov.br  
[www.facebook.com/governopv](http://www.facebook.com/governopv)



ESTADO DE SERGIPE  
PREFEITURA MUNICIPAL DE POÇO VERDE  
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO

# Laudo de Avaliação de IMÓVEL URBANO

## ENDEREÇO

Povoado Lagoa do Junco – Poço Verde – SE

## OBJETIVO

DETERMINAÇÃO DE VALOR

## SOLICITANTE

PREFEITURA MUNICIPAL DE POÇO VERDE

Poço Verde, 27 de outubro de 2020.

Av. São José S/n (Sede do CECAP) - Centro - CEP 49.490-000 | Poço Verde/SE  
CNPJ: 13.106.935/0001-07 | ☎ 79 3549-1946 E-mail: gabinete.pocoverde@pocoverde.se.gov.br  
[www.facebook.com/governopv](http://www.facebook.com/governopv)

Gestor: - Endereço: TRAVESSA DA LIBERDADE Nº: 15, Bairro CENTRO  
CEP: 49.490-000 POÇO VERDE/SE

CERTIFICAÇÃO DIGITAL: F93C91097B39E3AE6AA944



ESTADO DE SERGIPE  
PREFEITURA MUNICIPAL DE POÇO VERDE  
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### 1. PREÂMBULO:

Para fins de cumprimento pela Administração desta Prefeitura do que estabelece o art. 61, item XII, da Lei Orgânica Municipal, a Equipe de Engenharia e Arquitetura da Prefeitura Municipal de Poço Verde, vem apresentar Laudo baseado na necessidade do Município em desapropriar terreno localizado na Povoado Lagoa Junco, no Município de Poço Verde – SE, atendendo à solicitação da Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo para a **CONSTRUÇÃO DE QUADRA POLIESPORTIVA.**

### 2. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

O presente Laudo de Avaliação foi elaborado por solicitação da Prefeitura Municipal de Poço Verde, Estado de Sergipe.

### 3. FINALIDADE DO LAUDO

A finalidade do laudo é subsidiar a alienação do imóvel constituído por terreno localizado Povoado Lagoa do Junco, Poço Verde – SE.

### 4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo do Laudo de Avaliação é a determinação do valor de mercado com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliando, apresentando como conclusão a convicção do valor de mercado após tratamento dos dados, para fins de alienação.

### 5. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

#### 5.1 DOCUMENTAÇÃO

Os elementos necessários para elaboração deste trabalho, fornecidos pelo solicitante, foram considerados por premissa, como válidos e corretos, além, de

*chopy*



ESTADO DE SERGIPE  
PREFEITURA MUNICIPAL DE POÇO VERDE  
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO

ter sido aferida a área em campo pela equipe técnica de Engenharia da Prefeitura Municipal de Poço Verde.

Para efeitos da avaliação, o imóvel foi considerado livre de penhoras, arrestos, hipotecas, contaminação do solo ou ônus de qualquer natureza.

Não foi possível observar se o imóvel possui uma transcrição no Cartório de Registro de Imóvel da sua respectiva Comarca.

#### 6. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando objeto de estudo da presente avaliação localiza-se no Povoado Lagoa do Junco, Próximo ao Campo de Futebol, Poço Verde – SE, coordenadas UTM: 587875 m E; 8791881 m S.



Figura 1: Localização do avaliando.  
Imagem: Google Earth

#### 7. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado na região urbana do Povoado lagoa do Junco, sendo sua via principal, a Rua que dá acesso ao Campo de Futebol. A via é contemplada por



ESTADO DE SERGIPE  
PREFEITURA MUNICIPAL DE POÇO VERDE  
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO

imóveis residenciais, tipo casas e possui infraestrutura composta pelos seguintes melhoramentos urbanos:

- Energia elétrica;
- Iluminação pública;

8. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de imóvel (terreno) sem edificação, composto por área plana, com acessos por vias não pavimentadas.

O Imóvel possui área dimensões de 54,13m ao Norte, 54,00m ao Sul, 25,78m a Leste e 30,00m a Oeste, perfazendo uma área total de 1.506,00 m<sup>2</sup> (Hum mil e quinhentos e seis metros quadrados).

Não foram considerados no imóvel avaliando quaisquer restrições no que tange a passivos ambientais ou áreas de proteção permanente (APP) e não faz parte do escopo do trabalho e nem foram fornecidos elementos para verificação quanto a possíveis contaminações do solo.

9. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Conforme vistoria de reconhecimento da região, onde se insere o imóvel avaliando, verificam-se alguns imóveis disponibilizados a venda, onde foi observado que nos locais indicam um mercado de média valorização, o assim pode-se concluir que a sua liquidez é média.

10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A NBR 14.653-2:2011, em seu item 9 – *Especificação das avaliações*, apresenta a seguinte redação:

*"9.1.1 A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial, pelo contratante, do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende*

*C. J. P.*



ESTADO DE SERGIPE  
PREFEITURA MUNICIPAL DE POÇO VERDE  
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO

*exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori."*

Em função das particularidades do imóvel avaliando e do comportamento do mercado imobiliário da região, e em conformidade com a NBR 14.653-2:2011, item 9.2.1 – Tabela 1 e Tabela 2, item 9.2.3 – Tabela 5, o presente laudo de avaliação possui **Grau de Fundamentação I e Grau de Precisão III**.

#### 11. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO TERRENO

##### 11.1 CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

Para o presente trabalho adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** para o cálculo do valor do imóvel.

Foram realizadas pesquisas no mês de **outubro/2020** na região do avaliando, e os elementos foram devidamente homogeneizados à situação do avaliando, visando obter o melhor valor para o atual contexto de mercado.

Adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** para o cálculo do valor do imóvel, praticado na região geo-econômica próxima da localização da área a ser avaliada, cujos cálculos foram elaborados com base na metodologia de **TRATAMENTO POR FATORES** para a determinação do valor unitário de terreno (R\$/m<sup>2</sup>). Neste tratamento, os atributos dos imóveis comparativos (exemplo: área, frente, profundidade, localização, etc.) são homogeneizados para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região).

Após tratamento dos dados, obteve-se o seguinte **VALOR UNITÁRIO** para o terreno:

VALOR MÉDIO UNITÁRIO TERRENO = R\$ 11,95/m<sup>2</sup>

Para a determinação do valor total do terreno aplicaremos a fórmula abaixo:

VALOR TERRENO = VALOR UNITÁRIO \* ÁREA



ESTADO DE SERGIPE  
PREFEITURA MUNICIPAL DE POÇO VERDE  
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO

Sendo:

VALOR TERRENO → Valor do terreno

VALOR UNITÁRIO → Valor unitário de terreno

ÁREA → Área total registrada de terreno

$$\text{VALOR Terreno} = \text{R\$ } 11,95/\text{m}^2 * 1.506,00 \text{ m}^2$$

**VALOR Terreno = R\$ 18.000,00 (Dezoito mil reais)**

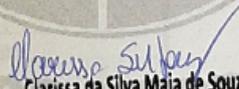
Data-base outubro/2020

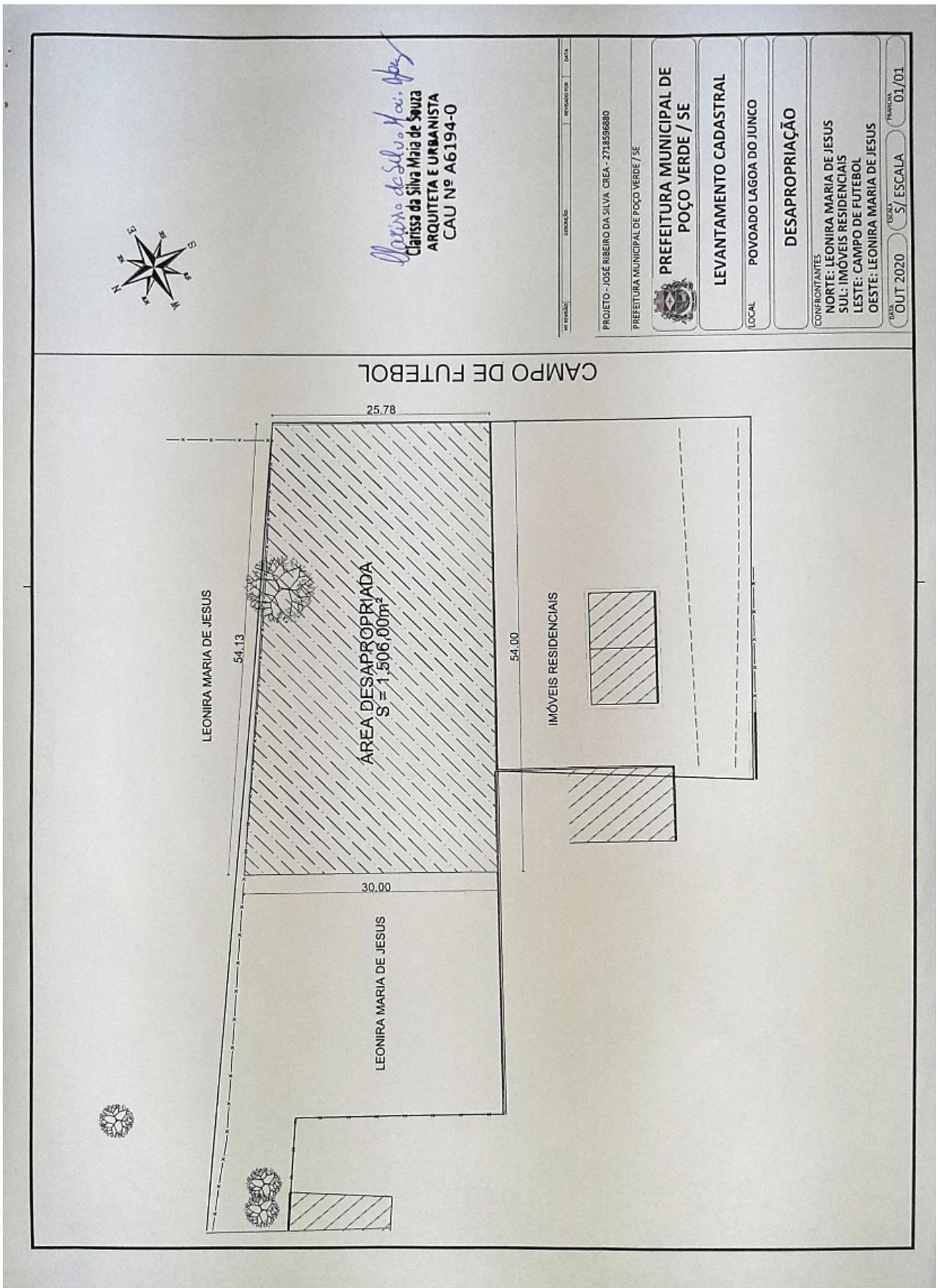
## 12. ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente trabalho composto por 06 (seis) folhas, todas impressas de anverso, sendo esta folha datada e assinada pelos autores do presente trabalho, e as demais rubricadas.

**ANEXO:** Planta de Situação

Poço Verde – SE, 27 de outubro de 2020.

  
Clarissa da Silva Maia de Souza  
ARQUITETA E URBANISTA  
CAU Nº A6194-0



Gestor: - Endereço: TRAVESSA DA LIBERDADE Nº: 15, Bairro CENTRO  
CEP: 49.490-000 POÇO VERDE/SE

CERTIFICAÇÃO DIGITAL: F93C91097B39E3AE6AA944