



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE ITABAIANA - SE

De acordo com a Lei nº 1440 de 15 de dezembro de 2010

SEXTA-FEIRA, 23 DE ABRIL DE 2021

ANO: VII

www.itabaiana.se.gov.br

EDIÇÃO Nº: 002399 - 62 Pág(s)

ATOS DO PODER EXECUTIVO E LEGISLATIVO



GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE

GABINETE DO PREFEITO DO MUNICÍPIO DE ITABAIANA



DECRETO Nº 37/2021
DE 11 DE MARÇO DE 2021.

"Declara de Utilidade Pública, para fins de desapropriação, 01 (um) terreno urbano localizado no Bairro Amâncio de Oliveira, na Rua Luiz Gonzaga de Carvalho, loteamento Irmã Dulce, neste Município de Itabaiana/SE e dá outras providências".

O PREFEITO DE ITABAIANA, ESTADO DE SERGIPE, no uso das atribuições legais, em consonância com a Lei Orgânica Municipal;

Considerando o Art. 6º do Decreto-Lei Federal nº 3.365, de 21 de junho de 1941, alterado pelas Leis Federais nº 2.786, de 21 de maio de 1956 e nº 6.602, de 07 de dezembro de 1978 e, ainda, de conformidade com o disposto no Art. 5º, inciso XXIV, da Constituição Federal;

Considerando o Art. 4º, XVII c/c art. 22, V, ambas da Lei Orgânica Municipal, pela qual compete ao Município prover a tudo quanto diga respeito ao seu peculiar interesse e ao bem-estar de sua população, cabendo-lhe, privativamente, dentre outras, a adquirir bens, inclusive mediante desapropriação;

Considerando que, para efeitos de avaliação, o imóvel foi considerado livre de penhoras, arrendamentos, hipotecas, alienação do solo ou ônus de qualquer natureza;

Considerando que se trata de terreno no qual será construída uma Unidade Básica de Saúde Municipal;

Considerando que a referida Unidade Básica de Saúde será utilizada em prol da comunidade;

DECRETO

Art. 1º - Fica declarado de utilidade pública, para fins de DESAPROPRIAÇÃO, 01 (um) terreno urbano localizado na Rua Luiz Gonzaga de Carvalho, no Bairro Amâncio de Oliveira, loteamento Irmã Dulce, neste Município, confrontando com a Rua Luiz Gonzaga de Carvalho, (P1-P2) ao Oeste, medindo de 21,75m de frente, confrontando com a Rua Projetada G, (P2-P3) ao Sul, medindo de 41,85m na lateral esquerda, confrontando com a Rua José Dórea dos Santos, (P3-P4) ao Leste, medindo 3,27m ao fundo,

Praça Fausto Cardoso, 12 - Centro, Itabaiana/SE, 49500-000
79. 3431-9701 - gabinete@itabaiana.se.gov.br



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE ITABAIANA - SE

De acordo com a Lei nº 1440 de 15 de dezembro de 2010

SEXTA-FEIRA, 23 DE ABRIL DE 2021

ANO: VII

www.itabaiana.se.gov.br

EDIÇÃO Nº: 002399 - 62 Pág(s)

ATOS DO PODER EXECUTIVO E LEGISLATIVO



GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE

GABINETE DO PREFEITO DO MUNICÍPIO DE ITABAIANA



confrontando com a Rua Manoel Antônio de Farias, (P4-P1) ao Norte, medindo 39,35m, tendo uma com área total a ser desapropriada de 500,00m², na qual será construída uma Unidade Básica de Saúde.

Art. 2º - O imóvel declarado de utilidade pública, nos termos deste Decreto, a ser desapropriado, deve ser utilizado pelo Município de Itabaiana por Intermediário da Secretaria de Obras, Urbanismo, Infraestrutura e dos Serviços Públicos e da Secretaria da Saúde, para fins de construção de uma Unidade Básica de Saúde.

Art. 3º - O valor atribuído ao imóvel em referência será de R\$ 62.000,00 (sessenta e dois mil reais), conforme Laudo de Avaliação anexo.

Art. 4º - A Secretaria Municipal de Obras, Urbanismo, Infraestrutura e dos Serviços Públicos e a Secretaria de Saúde ficam autorizadas a promoverem, por via administrativa ou judicial, em articulação com a Procuradoria Geral do Município, na forma da legislação pertinente, a necessária desapropriação do imóvel declarado, em caráter de urgência, de acordo com a forma do art. 1º deste Decreto.

Parágrafo único - Para fins de imediata e incontestada posse do imóvel referido no caput do art. 1º deste Decreto, alega-se a urgência de que trata o art. 15 do Decreto Federal nº 3.365, de 21 de junho de 1966, diante da necessidade de instalação permanente de uma Unidade Básica de Saúde, pela Prefeitura Municipal, cumprindo as exigências legais.

Art. 5º - As despesas decorrentes da execução do presente Decreto correrão à conta de dotação orçamentária prevista no orçamento do Município.

Art. 6º - Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 7º - Este Decreto é publicado no Diário Oficial.

Gabinete do Prefeito de Itabaiana/SE, 23 de abril de 2021.

ADAILTON RESENDE SOUSA
Prefeito do Município de Itabaiana/SE

Praça Fausto Cardoso, 12 - Centro, Itabaiana/SE, 49500-000
79 3431-9701 - gabinete@itabaiana.se.gov.br



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE ITABAIANA - SE

De acordo com a Lei nº 1440 de 15 de dezembro de 2010

SEXTA-FEIRA, 23 DE ABRIL DE 2021

ANO: VII

www.itabaiana.se.gov.br

EDIÇÃO Nº: 002399 - 62 Pág(s)

ATOS DO PODER EXECUTIVO E LEGISLATIVO



GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE

SECRETARIA DAS OBRAS, INFRAESTRUTURA,
URBANISMO E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Bairro Anísio Amâncio de Oliveira, Itabaiana – SE.

Município de Itabaiana
José Magalhães de Mello
Engenheiro Civil / Perito Avaliador
CREA 27131/O-1

Fevereiro 2021

Rua Pedro Diniz Gonçalves, 600- Serrano, Itabaiana/SE, 49503-105
(79) 99844-7445- obras@itabaiana.se.gov.br

Página 1 de 8



Diário Oficial Assinado Eletronicamente com Certificado Padrão ICP-Brasil e Protocolado com Carimbo de Tempo SCT de acordo com a Medida Provisória 2200-2 do Art. 10º de 24.08.01 da ICP-Brasil.

A Prefeitura do Município de Itabaiana garante a autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site www.itabaiana.se.gov.br



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE ITABAIANA - SE

De acordo com a Lei nº 1440 de 15 de dezembro de 2010

SEXTA-FEIRA, 23 DE ABRIL DE 2021

ANO: VII

www.itabaiana.se.gov.br

EDIÇÃO Nº: 002399 - 62 Pág(s)

ATOS DO PODER EXECUTIVO E LEGISLATIVO



GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE

SECRETARIA DAS OBRAS, INFRAESTRUTURA,
URBANISMO E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS



SUMÁRIO

1. Identificação do Solicitante	3
2. Finalidade do Laudo	3
3. Objetivo da Avaliação	3
4. Caracterização do Imóvel	3
4.1 Localização do Imóvel	3
4.2 Caracterização da Região	3
4.3 Descrição do Imóvel	4
5. Diagnostico de Mercado	4
6. Especificação da Avaliação	4
7. Métodos e procedimentos utilizados	5
7.1 Pesquisa de Valores	5
7.2 Homogeneização dos valores	6
7.3 Valor do imóvel total	6
7.4 Projeção para área desapropriada	6
8. Encerramento	6
Anexos	6
Anexo I - Relatório Fotográfico.	

Rua Pedro Diniz Gonçalves, 600- Serrano, Itabaiana/SE, 49503-105
(79) 99844-7445- obras@itabaiana.se.gov.br

Página 2 de 8



Diário Oficial Assinado Eletronicamente com Certificado Padrão ICP-Brasil e Protocolado com Carimbo de Tempo SCT de acordo com a Medida Provisória 2200-2 do Art. 10º de 24.08.01 da ICP-Brasil.

A Prefeitura do Município de Itabaiana garante a autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site www.itabaiana.se.gov.br



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE ITABAIANA - SE

De acordo com a Lei nº 1440 de 15 de dezembro de 2010

SEXTA-FEIRA, 23 DE ABRIL DE 2021

ANO: VII

www.itabaiana.se.gov.br

EDIÇÃO Nº: 002399 - 62 Pág(s)

ATOS DO PODER EXECUTIVO E LEGISLATIVO



GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE

SECRETARIA DAS OBRAS, INFRAESTRUTURA,
URBANISMO E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS



1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

O presente Laudo de Avaliação foi elaborado por solicitação da Prefeitura municipal de Itabaiana através da Secretaria das Obras, Urbanismo, Infraestrutura e dos Serviços Públicos de Itabaiana/SE.

2. FINALIDADE DO LAUDO

O presente laudo tem como finalidade apurar o valor da multa indenizatória resultante da desapropriação de área para interesse público de um imóvel situado no município de Itabaiana-SE. Nesse terreno será construída a Unidade Básica de Saúde do Loteamento Irmã Dulce.

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo do Laudo de Avaliação é a determinação do valor real e atual do imóvel a ser cedido com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do avaliando, apresentando como conclusão a convicção do valor de mercado após o tratamento dos dados.

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

4.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto de estudo da presente avaliação localiza-se na Rua Luiz Gonzaga de Carvalho, Loteamento Irmã Dulce, no Bairro Anísio Amâncio de Oliveira, zona urbana do município de Itabaiana-SE.

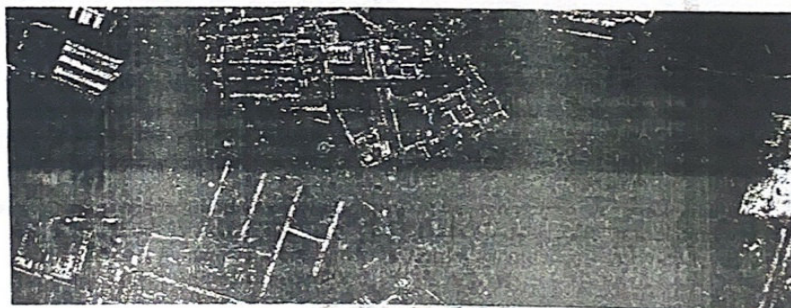


Figura 1. Localização do imóvel avaliando, Google Maps.

4.2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Rua Pedro Diniz Gonçalves, 600- Serrano, Itabaiana/SE, 49503-105
(79) 99844-7445- obras@itabaiana.se.gov.br

Página 3 de 8



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE ITABAIANA - SE

De acordo com a Lei nº 1440 de 15 de dezembro de 2010

SEXTA-FEIRA, 23 DE ABRIL DE 2021

ANO: VII

www.itabaiana.se.gov.br

EDIÇÃO Nº: 002399 - 62 Pág(s)

ATOS DO PODER EXECUTIVO E LEGISLATIVO



GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE

SECRETARIA DAS OBRAS, INFRAESTRUTURA,
URBANISMO E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS



O imóvel está localizado na zona urbana do município de Itabaiana/SE. A região de entorno é contemplada por imóveis residenciais e terrenos baldios. A região possui infraestrutura e é servido pelos seguintes melhoramentos urbanos:

- Energia elétrica;
- Iluminação pública;
- Coleta de lixo;
- Rede de Abastecimento de água.

4.3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O objeto avaliando deste laudo trata-se de um terreno baldio pertencente à Associação de Pais e Amigos dos Excepcionais de Itabaiana/SE – APAE, inscrita no CNPJ sob nº 00.962.972/0001-67, e registrado com nº de matrícula 28.095 no Cartório do Primeiro Ofício no município de Itabaiana-SE. O terreno não possui benfeitorias, possui geometria irregular e tem área de 500,00 m² (quinhentos metros quadrados) o memorial descritivo e a planta de situação estão anexadas ao processo.

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Conforme vistoria de reconhecimento da região, onde se insere o imóvel avaliando, verificam-se alguns imóveis disponibilizados em oferta. Considerando o atual desempenho do mercado, com a queda no setor imobiliário, pode-se concluir que a sua liquidez é normal.

6. 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

Rua Pedro Diniz Gonçalves, 600- Serrano, Itabaiana/SE, 49503-105
(79) 99844-7445- obras@itabaiana.se.gov.br

João Paulo Magalhães de Melo
Engenheiro Civil / Perito Avaliador
CREA 27191663-4

Página 4 de 8



Diário Oficial Assinado Eletronicamente com Certificado Padrão ICP-Brasil e Protocolado com Carimbo de Tempo SCT de acordo com a Medida Provisória 2200-2 do Art. 10º de 24.08.01 da ICP-Brasil.

A Prefeitura do Município de Itabaiana garante a autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site www.itabaiana.se.gov.br



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE ITABAIANA - SE

De acordo com a Lei nº 1440 de 15 de dezembro de 2010

SEXTA-FEIRA, 23 DE ABRIL DE 2021

ANO: VII

www.itabaiana.se.gov.br

EDIÇÃO Nº: 002399 - 62 Pág(s)

ATOS DO PODER EXECUTIVO E LEGISLATIVO



GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE

SECRETARIA DAS OBRAS, INFRAESTRUTURA,
URBANISMO E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS



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 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 3 e Tabela 4, item 9.2.3 – Tabela 5, o presente laudo de avaliação possui Grau de Fundamentação III e Grau de Precisão III.

7. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Esta avaliação está fundamentada no item 11 da NBR 114653-2:2011, utilizando o "valor quadrado médio" onde se aplica o valor unitário do imóvel, considerando a área total à área avaliada. Para conhecer o valor de oferta dos imóveis na região adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Foram pesquisados terrenos com geometria semelhante no mês de janeiro de 2021 nas proximidades do avaliando, num raio de aproximadamente 1000 m, junto a imóveis e terrenos vendidos na região e informações coletadas de corretores de imóveis e profissionais da área imobiliária. Onde os elementos foram devidamente homogeneizados à situação do avaliando, visando estimar o valor de mercado do referido imóvel.

Uma vez adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para o cálculo do valor do imóvel, praticado na região geoeconômica próxima da localização da área a ser avaliada, os cálculos foram elaborados com base na metodologia de TRATAMENTO POR FATORES para a determinação do valor unitário de terreno (R\$/m²). 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).

Fatores Utilizados

Fator Transposição (F1): Utilizado para corrigir variações de valor em função da localização do avaliando em relação aos comparativos de mercado. Adotou-se o valor 1,00.

Fator Oferta (F2): Para os comparativos ofertados, aplicamos o fator no valor de 1,00, a fim de compensar a superestimativa/elasticidade da oferta.

Rua Pedro Diniz Gonçalves, 600- Serrano, Itabaiana/SE, 49503-105-0303 Magalhães de Mello
(79) 99844-7445- obras@itabaiana.se.gov.br

Página 5 de 8



Diário Oficial Assinado Eletronicamente com Certificado Padrão ICP-Brasil e Protocolado com Carimbo de Tempo SCT de acordo com a Medida Provisória 2200-2 do Art. 10º de 24.08.01 da ICP-Brasil.

A Prefeitura do Município de Itabaiana garante a autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site www.itabaiana.se.gov.br



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE ITABAIANA - SE

De acordo com a Lei nº 1440 de 15 de dezembro de 2010

SEXTA-FEIRA, 23 DE ABRIL DE 2021

ANO: VII

www.itabaiana.se.gov.br

EDIÇÃO Nº: 002399 - 62 Pág(s)

ATOS DO PODER EXECUTIVO E LEGISLATIVO



GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE

SECRETARIA DAS OBRAS, INFRAESTRUTURA,
URBANISMO E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS

7.1. PESQUISA DE VALORES

Valores das cotações dos imóveis similares:

	TIPO	ÁREA (m²)	TRANSPosição	OFERTA
01	Imóvel 1	450,00	120,00	1,00
02	Imóvel 2	350,00	128,57	1,00

7.2. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES

Considerando: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

	ÁREA (m²)	TRANSPosição	OFERTA
01	120,00	1,00	120,00
02	128,57	1,00	128,57

7.3. VALOR DO IMÓVEL TOTAL

Temos que o valor unitário para o imóvel original é de R\$ 124,29 após aplicação dos fatores de homogeneização.

7.4. PROJEÇÃO PARA ÁREA DESAPROPRIADA

Rua Pedro Diniz Gonçalves, 600- Serrano, Itabaiana/SE, 49503-105. (79) 99844-7445- obras@itabaiana.se.gov.br

Página 6 de 8



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE ITABAIANA - SE

De acordo com a Lei nº 1440 de 15 de dezembro de 2010

SEXTA-FEIRA, 23 DE ABRIL DE 2021

ANO: VII

www.itabaiana.se.gov.br

EDIÇÃO Nº: 002399 - 62 Pág(s)

ATOS DO PODER EXECUTIVO E LEGISLATIVO



GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE

SECRETARIA DAS OBRAS, INFRAESTRUTURA,
URBANISMO E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS



Conhecendo o preço unitário para o imóvel original aplica o mesmo na área desapropriada para conhecer o valor de avaliação do terreno em questão.

Conhecendo os valores de:

Valor unitário do terreno (R\$/m²) = 124,29

Área total do terreno = 500,00 m²

Temos:

$VT = VUT \times ATT$

$VT = 124,29 \times 500,00$

$VT = 62.145,00$

Valor do Imóvel: R\$ 62.145,00 (Sessenta e dois mil, cento e quarenta e cinco reais).

8. ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente trabalho composto por 08 (oito) folhas, todas impressas, sendo esta folha datada e assinada pelo autor do presente trabalho, e as demais rubricadas. Deixando claro que a avaliação pode sofrer variações de laudo para laudo de 5% a 10% crescente ou decrescente.

Portanto, para questões de arredondamento, adotando-se até o limite de 1%, conforme NBR 14.653-1:2001, tem-se o seguinte valor:

R\$ 62.000,00 (Sessenta e dois mil reais).

Fillipe José Magalhães de Melo
Fillipe José Magalhães de Melo

Engenheiro Civil / Perito avaliador - CREA 271313681-4

Servidor/Matricula - 2042

Fillipe José Magalhães de Melo
Fillipe José Magalhães de Melo
Engenheiro Civil / Perito Avaliador

Itabaiana - SE, 08 de fevereiro de 2021.

Rua Pedro Diniz Gonçalves, 600- Serrano, Itabaiana/SE, 49503-105
(79) 99844-7445- obras@itabaiana.se.gov.br

Página 7 de 8



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE ITABAIANA - SE

De acordo com a Lei nº 1440 de 15 de dezembro de 2010

SEXTA-FEIRA, 23 DE ABRIL DE 2021

ANO: VII

www.itabaiana.se.gov.br

EDIÇÃO Nº: 002399 - 62 Pág(s)

ATOS DO PODER EXECUTIVO E LEGISLATIVO



GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE

SECRETARIA DAS OBRAS, INFRAESTRUTURA,
URBANISMO E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS



ANEXO I

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 1. Vista do terreno a ser desapropriado.

Fonte das fotografias: Própria (janeiro/2021).

Rua Pedro Diniz Gonçalves, 600- Serrano, Itabaiana/SE, 49503-105
(79) 99844-7445- obras@itabaiana.se.gov.br

Página 8 de 8



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE ITABAIANA - SE

De acordo com a Lei nº 1440 de 15 de dezembro de 2010

SEXTA-FEIRA, 23 DE ABRIL DE 2021

ANO: VII

www.itabaiana.se.gov.br

EDIÇÃO Nº: 002399 - 62 Pág(s)

ATOS DO PODER EXECUTIVO E LEGISLATIVO



PREFEITURA DE ITABAIANA
Secretaria das Obras, Urbanismo, Infraestrutura e dos Serviços Públicos
Rua Pedro Diniz Gonçalves, Nº 600 – Bairro Serrano
CEP: 49.503.105
(079) 3431-9726
obras@itabaiana.se.gov.br



MEMORIAL DESCRITIVO

Proprietário do imóvel: Associação de Pais e Amigos dos Excepcionais de Itabaiana/SE – APAE

CNPJ: 00.962.972/0001-67

Interessado na desapropriação: Prefeitura Municipal de Itabaiana-SE

CNPJ: 13.104.740/0001-10

Endereço: Praça Fausto Cardoso, nº 12, Centro – Itabaiana/SE

Objeto: Desapropriação de área para interesse público no Loteamento Irmã Dulce, no Bairro Anísio Amâncio de Oliveira, zona urbana do município de Itabaiana-SE.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de uma área localizado no Loteamento Irmã Dulce, no Bairro Anísio Amâncio de Oliveira com área total de **500,00m²** (Quinhentos metros quadrados), município de Itabaiana/SE.

CONFRONTAÇÕES

P1-P2 ao Oeste (frente): medindo **21,75 m**, confrontando com a Rua Luiz Gonzaga de Carvalho.

P2-P3 ao Sul (lateral esquerda): medindo **41,85m**, confrontando com a Rua Projetada G.

P3-P4 ao Leste (fundo): medindo **3,27m**, confrontando com a Rua José Dórea dos Santos.

P4-P1 ao Norte: medindo **39,35m**, confrontando com a Rua Manoel Antônio de Farias.

Itabaiana/SE, 04 de março de 2021.

léc. Sérgio Brito de Santana
Prefeitura Municipal de Itabaiana



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE ITABAIANA - SE

De acordo com a Lei nº 1440 de 15 de dezembro de 2010

SEXTA-FEIRA, 23 DE ABRIL DE 2021

ANO: VII

www.itabaiana.se.gov.br

EDIÇÃO Nº: 002399 - 62 Pág(s)

ATOS DO PODER EXECUTIVO E LEGISLATIVO

