

Decreto Nº. 011/2022

Riacho de Santana/RN, 09 de agosto de 2022.

**DECLARA DE UTILIDADE PÚBLICA
PARA FINS DE DESAPROPRIAÇÃO O
IMÓVEL ABAIXO ESPECIFICADO.**

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

Considerando, as atribuições inerentes ao cargo de Prefeito Municipal atribuídas pela Constituição Federal, Constituição Estadual e Lei Orgânica do Município do Riacho de Santana;

Considerando, o Art. 5º, inciso XXIV, e o Art. 182 da Constituição da República Federativa do Brasil;

Considerando, o Art. 2º, e o Art. 5º, alínea “i”, “m” e “n” do Decreto-Lei nº 3.365 de 21 de junho de 1941, *in verbis*:

Art. 5º - Consideram-se casos de utilidade pública:
i) a abertura, conservação e melhoramento de vias ou logradouros públicos; a execução de planos de urbanização; o parcelamento do solo, com ou sem edificação, para sua melhor utilização econômica, higiênica ou estética; a construção ou ampliação de distritos industriais;
m) a construção de edifícios públicos, monumentos comemorativos e cemitérios;
n) a criação de estádios, aeródromos ou campos de pouso para aeronaves;

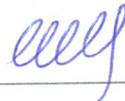
Considerando, que a quadra poliesportiva do município não dispõe de adequado acesso, sem qualquer logradouro que o ligue às demais ruas do município. Ademais a cidade do Riacho de Santana necessita de mais áreas de lazer.

Considerando, que a gestão municipal tem objetivo de ampliar a escola municipal João Bernardino de Lima, bem como ampliar a quadra poliesportiva.

Considerando, que o terreno objeto da presente é o único, por sua localização e tamanho, que atende ao interesse público e ao interesse da administração, o qual parte já se encontra no patrimônio do Município e a outra parte, que se desapropria, faz necessário para o projeto.

Considerando, que o Art. 1º, inciso III da Constituição Federal preconiza a dignidade da pessoa humana como um dos fundamentos da República Federativa do Brasil.

Considerando, que o Art. 6º da Constituição Federal estabelece o lazer como um dos direitos sociais. Ademais a educação é direito de todos e dever do estado, cabendo ao município a educação básica.





Considerando, que o Art. 6º do Decreto-Lei Federal Nº 3.365/41, dispõe que a declaração de utilidade pública far-se-á por decreto de Presidente da República, Governador, Interventor ou **Prefeito**.

Por todo o exposto o Prefeito Municipal do Riacho de Santana/RN, no uso de suas atribuições legais e de acordo com a Lei Orgânica Municipal e com a Constituição da República Federativa do Brasil, de acordo com o disposto no artigo 6º, do Decreto-Lei Federal nº 3.365/1941,

DECRETAR:

Art. 1º - Fica declarado de utilidade pública, para fins de desapropriação, o imóvel situado na sede deste Município, na Rua Francisco Elias, com área total de 161m², 6º15'48.08" S e 38º18'41.91" O).

Parágrafo único: os confinantes e medidas do imóvel constam do memorial descritivo e croqui anexo.

Art. 2º - Fica declarado de utilidade pública, para fins de desapropriação, o imóvel situado na sede deste Município, na Rua Francisco Elias, com área total de 1.208m², (6º15'48.19" S e 38º18'44.60" O).

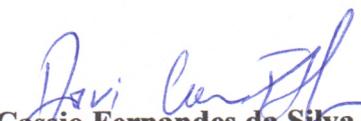
Parágrafo único: os confinantes e medidas do imóvel constam do memorial descritivo e croqui anexo.

Art. 3º - A utilidade pública destes imóveis, se deve ao interesse e objetivo de ampliar a escola municipal João Bernardino de Lima e quadra poliesportiva do município, bem como abrir ruas de acesso à quadra poliesportiva.

Art. 4º - O expropriante no exercício das prerrogativas que lhe são asseguradas por este decreto, para efeitos de imissão provisória de posse, declara urgência, para a desapropriação, nos termos do artigo 15, do Decreto-Lei Federal nº 3.365, de 21 de junho de 1941.

Art. 5º – Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO CONSTITUCIONAL DE RIACHO DE SANTANA,
Estado do Rio Grande do Norte, aos 09 dias do mês de agosto de 2022.


Davi Cassio Fernandes da Silva
Prefeito Municipal
DAMIENSSIO F. DA SILVA
PREFEITO
CPF 069 355 334-06



Carimbos:

6°15'48,19"S
38°18'44,60"O

Área = 1208m²

6°15'48,08"S
38°18'41,91"O

Área = 161m²

RUA FRANCISCO ELIAS

RN-073

Unidade de Saúde

Escola Municipal
João Berradino

Quadra Poliesportiva

1
Terreo
ESCALA - 1 : 500

TERRENO DE INTERESSE

Proprietário: Prefeitura Municipal de Riacho de Santana

Responsável Técnico: Roberto Fagner de O. Ferreira



Endereço:
Rua Francisco Elias

Proprietário:
Prefeitura Municipal de Riacho de Santana/RN

Responsável Técnico:
Roberto Fagner de Oliveira Ferreira (CREA-RN 2116133530)

SITUAÇÃO E LOCALIZAÇÃO

Data	Escala	Área Total	Contato
07/20/22	1 : 500	1369m ²	cp@riachodo2021@gmail.com

PRANCHA

01/01



À Prefeitura Municipal de Riacho de Santana/RN

Roberto Fagner de Oliveira Ferreira, Engenheiro Civil com registro no CREA-RN sob o nº 2116133530, na qualidade de Avaliador e Responsável Técnico da Prefeitura Municipal de Riacho de Santana, vem apresentar-lhe o presente laudo de avaliação.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

FINALIDADE

A finalidade do presente parecer é a determinação do valor do terreno avaliando para fins de compra, realizado pelo profissional de Engenharia. A Resolução nº 218, de 29 de junho de 1973, do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, que discrimina as atividades das diferentes modalidades profissionais da Engenharia, Arquitetura e Agronomia, especifica as seguintes atividades: "Vistoria, perícia, avaliação, arbitramento, laudo e parecer técnico".

TERRENO AVALIANDO

Os terrenos avaliando, de propriedade do Sr. Francisco Pedro do Nascimento, estão localizados no Conjunto Bela Vista deste município de Riacho de Santana/RN e, encontram-se registrados na Prefeitura Municipal de Riacho de Santana, nos seguintes termos:

Área com início de loteamento localizada no Conjunto Bela Vista, em Riacho de Santana/RN. O terreno 1 ($6^{\circ}15'48.08''$ S e $38^{\circ}18'41.91''$ O) possui 161 m^2 confrontando-se ao Norte com Sr. Francisco Lucélio Pereira, ao Leste com a Rua Francisco Elias, ao Sul e ao Oeste com terreno público pertencente ao Município. O terreno 2 ($6^{\circ}15'48.19''$ S e $38^{\circ}18'44.60''$ O) possui



1.208 m² confrontando-se ao Norte com o Sr. Francisco Pedro do Nascimento, ao Leste com Quadra Poliesportiva da Escola Municipal João Bernardino de Lima, ao Sul com a Escola Municipal João Bernardino de Lima e ao Oeste com Sra. Ana Patrícia Silva.

VISTORIA

A vistoria dos terrenos foi realizada no dia 18/07/2022.

São terrenos de área ampla e próximos um do outro. Conservação que podemos caracterizar como boa; atendem as necessidades. Localizam-se na região que dá novo acesso ao Conjunto Bela Vista, Quadra Poliesportiva Municipal e a Escola do Município.

A vistoria não revelou observações dignas de nota.

O Registro Fotográfico encontra-se no Anexo 1.

CONTEXTO URBANO

Os terrenos localizam-se em um Conjunto relativamente novo que está em processo de boa infraestrutura básica (água, rede de esgoto, energia elétrica, telefone, coleta de lixo, transporte coletivo), próximos a supermercado, igrejas, escola, correios, lotérica, farmácia, bares e lanchonetes.

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Conforme informações de moradores que residem no bairro, é constante a procura por terrenos semelhantes aos de interesse ao Município, o que viabiliza a compra em curto espaço de tempo.

METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite a determinação do valor de venda levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado.

A determinação do valor de compra dos terrenos de interesse também resulta da comparação destes com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. Em pesquisa no bairro de interesse e nas proximidades, o m² possui um valor médio para as vendas. Assim, com análise dos locais e em conversa com os moradores e conhecedores da área, estipula-se no valor de R\$ 24,00 o m².

PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 04 (quatro) terrenos com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes aos de interesse, sendo o m² estipulado no valor de R\$ 24,00, enumerados a seguir, cujas características encontram-se detalhadamente descritas na tabela abaixo:

Nº	Bairro	Terreno	Área Total (m ²)	Valor Venda (R\$)	R\$/m ²
1	Conj. Bela Vista	X	150	R\$ 3.600,00	24,00
2	Conj. Bela Vista	Z	500	R\$ 12.000,00	24,00
3	Novo Horizonte	Y	857	R\$ 20.568,00	24,00
4	Centro	K	136	R\$ 3.264,00	24,00

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE COMPRA DOS TERRENOS AVALIANDO

Valor de Venda do Terreno = Área total do terreno avaliando x Valor do m²

Valor de venda do terreno 1 = 161 m² X 24,00 R\$ /m²

Valor de venda = R\$ 3.864,00

Valor de venda do terreno 2 = 1.208 m² X 24,00 R\$ /m²

Valor de venda = R\$ 28.992,00

CONCLUSÃO

Com base em pesquisa dos terrenos de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos e das informações de moradores e conhecedores da região, conclui-se que o valor de venda dos terrenos de interesse deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de:

Terreno 1 - R\$ 3.864,00 (Três mil e oitocentos e sessenta e quatro reais), admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo, ou seja, entre o máximo de R\$ 4.027,20 (Quatro mil vinte sete reais e vinte centavos) e o mínimo de R\$ 3.670,80 (Três mil seiscentos e setenta reais e oitenta centavos).

Terreno 2 - R\$ 28.992,00 (Vinte e oito mil e novecentos e noventa e dois reais) admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo, ou seja, entre o máximo de R\$ 30.441,60 (Trinta mil quatrocentos e quarenta e um reais e sessenta centavos) e o mínimo de R\$ 27.542,40 (Vinte e sete mil e quinhentos e quarenta e dois reais e quarenta centavos).

De forma mais prática, o valor de venda dos dois terrenos também pode ser o somatório dos dois, uma vez são próximos um do outro e que pertencem ao mesmo proprietário:

Valor de venda = Valor de venda do terreno 1 + Valor de venda do terreno 2

Valor de venda = R\$ 3.864,00 + R\$ 28.992,00

Valor de venda = R\$ 32.856,00

Assim, R\$ 32.856,00 (Trinta e dois mil e oitocentos e cinquenta e seis reais), admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo, ou seja, entre o máximo de R\$ 34.498,00 (Trinta e quatro mil quatrocentos e noventa e oito reais) e o mínimo de R\$ 31.214,00 (Trinta e um mil duzentos e quatorze reais).

Riacho de Santana, 21 de julho de 2022



ROBERTO FAGNER DE OLIVEIRA FERREIRA
Engenheiro Civil
CREA-RN 2116133530

Anexo 1

DESCRIÇÃO DETALHADA E RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DOS TERRENOS DE INTERESSE



Anexo 1

DESCRIÇÃO DETALHADA

3

RELATORIO FOTOGRÁFICO

DOS TERREÇOS DE INTERESSE

Ficha Descritiva dos Terrenos

1 Identificação e caracterização dos terrenos:

1.1 Proprietário:

- Nome: Sr. Francisco Pedro do Nascimento
- Endereço: Rua Joaquim Soares, nº 91
- Bairro: Centro
- Município: Riacho de Santana
- UF: RN

1.2 Situação e localização:

- Tipo: Terreno
- Endereço: Rua Francisco Elias, S/N
- Bairro: Conjunto Bela Vista
- Município: Riacho de Santana
- UF: RN

1.3 - Áreas:

- Área Real do Terreno 1: 161 m²
- Área Real do Terreno 2: 1.208 m²
- Área Real Total dos Terrenos: 1.369 m²

2 Infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o terreno:

- Rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, TV a cabo.

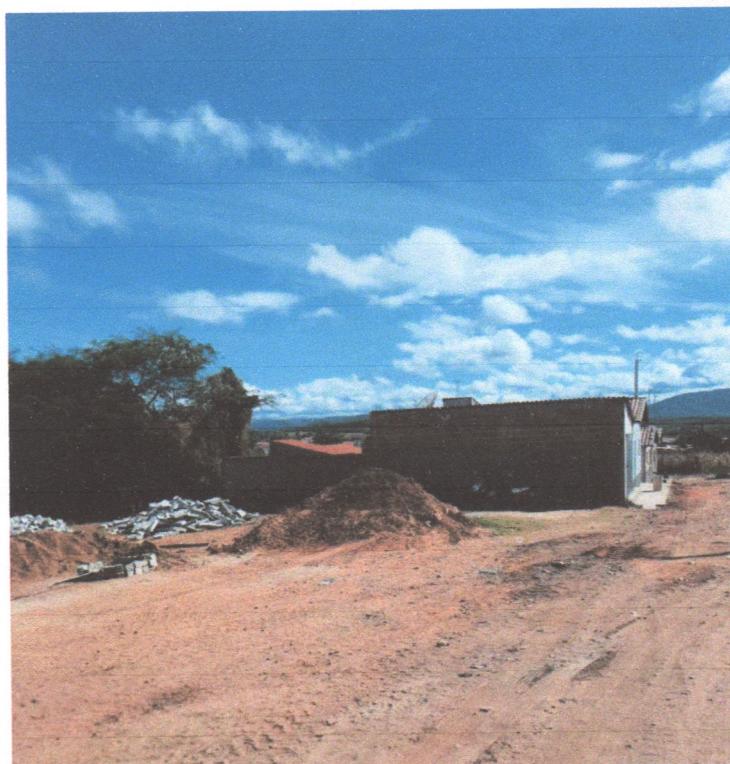
3 Características dos terrenos:

- São terrenos de área ampla e próximos um do outro. Conservação que podemos caracterizar como boa; atendem as necessidades

4 Fotografias dos imóveis de interesse:



Localização, em destaque, dos terrenos de interesse.



Terreno 1.



Terreno 2.



Proximidades dos dois terrenos.