



Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua
Gabinete do Prefeito

DECRETO Nº 070, DE 30 DE JUNHO DE 2023

DECLARA UTILIDADE PÚBLICA, PARA FINS DE OCUPAÇÃO TEMPORÁRIA, EM CARÁTER DE URGÊNCIA, PARTE DO IMÓVEL QUE INDICA, DESTINADO A REALIZAÇÃO DE OBRAS PÚBLICAS NA ZONA RURAL DO MUNICÍPIO DE SANTO ANTÔNIO DE PÁDUA.

O **PREFEITO DO MUNICÍPIO DE SANTO ANTÔNIO DE PÁDUA**, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela Lei Orgânica do Município e

CONSIDERANDO que o Poder Público tem a prerrogativa de usar, por tempo determinado, a propriedade privada com o fim de lhe ser permitida a execução de obras e serviços públicos, conforme disposto no artigo 36 do Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941;

CONSIDERANDO que a ocupação temporária é a forma de intervenção pela qual o Poder Público usa transitoriamente imóvel privado, como meio de apoio à execução de obra ou serviço público;

CONSIDERANDO a função social da propriedade estabelecida nos artigos 5º, inciso XXIII, e 170, inciso III, ambos da Constituição Federal;

CONSIDERANDO a necessidade de executar obras de pavimentação das estradas vicinais da zona rural do Município de Santo Antônio de Pádua;

CONSIDERANDO que, conforme justificativa apresentada pela Secretaria Municipal de Obras, o imóvel está situado em local estratégico, que irá facilitar o serviço de pavimentação das estradas vicinais da zona rural, reduzindo custos com transporte de pessoal, maquinário, equipamentos e materiais;

CONSIDERANDO que incumbe à Administração Pública, no desenvolvimento de suas ações, atender aos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, nos termos do artigo 37 da Constituição Federal;

CONSIDERANDO, por fim, o princípio da supremacia do interesse público sobre o interesse privado,

DECRETA:

Art. 1º Fica declarada a utilidade pública, para fins de ocupação temporária, sem destinação expropriatória, em caráter de urgência, parte do imóvel rural abaixo indicado:

I - Faixa de terras não edificadas, medindo 2.097,74 m², que corresponde a parte do imóvel rural de propriedade de Velber Silva Mota, brasileiro, casado, portador da cédula de identidade nº 09.221.768-6,



Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua
Gabinete do Prefeito

inscrito no CPF sob o nº 017.720.197-55, situada na Fazenda Divisa, Laje e Diligência, Zona Rural, 3º Distrito, neste Município, conforme croqui em anexo, que é parte integrante deste.

Art. 2º A ocupação temporária de que trata o presente Decreto destina-se a dar o suporte físico necessário aos trabalhos de execução da obra de pavimentação das estradas vicinais da zona rural desde Município. (especialmente depósito de equipamentos e materiais destinados à obra e local de descanso aos trabalhadores).

Art. 3º A ocupação temporária do imóvel dar-se-á pelo prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da sua efetiva utilização pelos maquinários e pela equipe de trabalhadores que executará a obra.

Art. 4º Como justa indenização à ocupação temporária, o Município pagará ao proprietário do imóvel a quantia de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), que será depositada mensalmente em conta bancária por ele indicada, conforme laudo de avaliação em anexo, que é parte integrante deste Decreto.

Art. 5º Eventuais danos, alterações ou benfeitorias realizadas no imóvel em razão da ocupação temporária serão integralmente ressarcidas pelo Município, sem prejuízos ao seu proprietário.

Parágrafo único. Os eventuais danos, alterações ou benfeitorias deverão ser apurados em processo administrativo ou judicial próprio, após o término da ocupação temporária.

Art. 6º Fica a Procuradoria Geral do Município autorizada a tomar todas as medidas administrativas e/ou judiciais cabíveis para a efetivação deste Decreto.

Art. 7º As despesas decorrentes da execução deste Decreto correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, previstas no orçamento municipal vigente.

Art. 8º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em sentido contrário.

Registrado, publicado, cumpra-se.
Gabinete do Prefeito, 30 de junho de 2023.

PAULO ROBERTO PINHEIRO PINTO
PREFEITO MUNICIPAL

FERNANDO ANTONIO RODRIGUES COSTA
ADMINISTRADOR INSCRITO CRA Nº 20-69341-9, TÉCNICO EM CONTABILIDADE INSCRITO NO CRC RJ N º 52.690,
CORRETOR DE IMÓVEIS INSCRITO NO CRECI RJ Nº 27.534, E PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO N º 03172.
AVALIAÇÃO, COMPRA, VENDA E LOCAÇÃO DE IMÓVEIS.



CRECI-RJ Nº 27.534 E CNAI N º 03172

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL

CLIENTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANTONIO DE PÁDUA

OBJETIVO: DETERMINAR O VALOR DE INDENIZAÇÃO MENSAL PARA OCUPAÇÃO TEMPORÁRIA NO MERCADO DO IMÓVEL LOCALIZADO NA FAZENDA DIVISA NO TERCEIRO DISTRITO DE SANTO ANTÔNIO DE PÁDUA – ESTADO DO RIO DE JANEIRO.

MAIO DE 2023

Escritório à Avenida José Homem da Costa, 42 – Beira Rio Santo Antônio de Pádua, RJ - Telefone
(22) 3851-0030, 81630444 e 81630440 – e-mail: fernandoantonio.rc@gmail.com

PTAM – PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL

1 PREMISSAS BÁSICAS

O estudo patrimonial solicitado pela Prefeitura Municipal de Pádua, **DETERMINAR O VALOR DE INDENIZAÇÃO MENSAL PARA OCUPAÇÃO TEMPORÁRIA NO MERCADO DO IMÓVEL LOCALIZADO NA FAZENDA DIVISA NO TERCEIRO DISTRITO DE SANTO ANTÔNIO DE PÁDUA – ESTADO DO RIO DE JANEIRO.**

O estudo patrimonial foi elaborado com base em dados técnicos e mercadológicos levantados e interpretados pelo corpo técnico de Fernando Antônio Rodrigues Costa.

Inicialmente, face ao objetivo deste trabalho, cabe salientar que o imóvel avaliando **sob o interesse público da Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua**, sob a premissa de ser OCUPADA TEMPORÁRIAMENTE SEM DESTINAÇÃO EXPROPRIATÓRIA EM CARÁTER DE URGÊNCIA UMA FAIXA DE TERRAS QUE CORRESPONDE A PARTE DO IMÓVEL RURAL DE PROPRIEDADE DE VELBER SILVA MOTA, PORTADOR DO CPF N º 017.720.197-55, CONFORME CROQUI APRESENTADO PELO INTERESSADO DO ESTUDO.

As informações fornecidas credenciadas foram a cópia do croqui, localização da área nome da propriedade;

O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológico (PTAM) atende as especificações e critérios estabelecidos pela NBR 14653-3:2019 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), além das exigências

FERNANDO ANTONIO RODRIGUES COSTA
ADMINISTRADOR INSCRITO CRA Nº 20-69341-9, TÉCNICO EM CONTABILIDADE INSCRITO NO CRC RJ N º 52.690,
CORRETOR DE IMÓVEIS INSCRITO NO CRECI RJ Nº 27.534, E PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO N º 03172.
AVALIAÇÃO, COMPRA, VENDA E LOCAÇÃO DE IMÓVEIS.

impostas por vários órgãos, tais como: Ministério da Fazenda, Banco Central, Banco do Brasil e CVM (Comissão de Valores Imobiliários).

Na vistoria realizada foram levantadas as características físicas e especificações do imóvel e dados referentes ao contexto rural no que o mesmo se insere.

O Consultor Avaliador, não tem qualquer inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste relatório e tampouco dela auferir qualquer vantagem.

Os honorários profissionais de FERNANDO ANTÔNIO RODRIGUES COSTA, CRECI-RJ 27.534, CPF n º 763.445.177-00, não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste relatório.

Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica foi elaborado por FERNANDO ANTÔNIO RODRIGUES COSTA apenas e tão somente, o próprio preparou as análises e respectivas conclusões.

2 DADOS E MEDIDAS DO IMÓVEL

IMÓVEL LOCALIZADO NA FAZENDA DIVISA NO TERCEIRO DISTRITO DE SANTO ANTÔNIO DE PÁDUA – ESTADO DO RIO DE JANEIRO, onde a área de ocupação é de 2.097,74 m².

Inicialmente, face ao objetivo deste trabalho, cabe salientar que o imóvel avaliando **sob o interesse público da Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua**, sob a premissa de ser OCUPADA TEMPORÁRIAMENTE SEM DESTINAÇÃO EXPROPRIATÓRIA EM CARÁTER DE URGÊNCIA uma faixa de terras que corresponde a parte do imóvel rural de propriedade de Velber Silva Mota, portador do CPF n º 017.720.197-55, conforme croqui apresentado pelo interessado do estudo.

NOTAS RELEVANTES

Escritório à Avenida José Homem da Costa, 42 – Beira Rio Santo Antônio de Pádua, RJ - Telefone (22) 3851-0030, 81630444 e 81630440 – e-mail: fernandoantonio.rc@gmail.com


Fernando A. R. Costa
Corretor de Imóveis
CRECI-RJ 027.534 - CMAI 3177

1 – A área a ser ocupada temporariamente que trata o trabalho destina-se a dar suporte físico necessário aos trabalhos de execução da obra de pavimentação das estradas vicinais da zona Rural deste município.

2 – O imóvel será utilizado para guardar equipamentos, máquinas e pela equipe de trabalhadores que executará obra;

3 METODOLOGIA ADOTADA

Observada as características gerais do local e do objeto da avaliação, foi adotado o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, preconizado pelas normas técnicas NBR 14653-3:2019 – “Avaliação de Imóveis Urbanos, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnica”.

O processo consiste na apuração do Valor de Mercado para locação de um imóvel através da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento enfocado e prevêem a comparação direta com outros imóveis similares, recentemente transacionados ou em oferta, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidos no mercado, sendo ponderados tecnicamente os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação dos valores.

5 PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS

Observadas as características gerais do local e do objeto da avaliação e com base nos elementos obtidos na pesquisa sobre valores. Observadas as características gerais do local e do objeto da avaliação e com base nos elementos obtidos na pesquisa sobre amostra de 4 (quatro) valores desenvolveu-se o estudo comparativo, através da Estatística Clássica (Teoria

FERNANDO ANTONIO RODRIGUES COSTA
ADMINISTRADOR INSCRITO CRA Nº 20-69341-9, TÉCNICO EM CONTABILIDADE INSCRITO NO CRC RJ N º 52.690,
CORRETOR DE IMÓVEIS INSCRITO NO CRECI RJ Nº 27.534, E PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO N º 03172.
AVALIAÇÃO, COMPRA, VENDA E LOCAÇÃO DE IMÓVEIS.

das pesquisas amostras), para a obtenção do valor do imóvel avaliando. Aonde se determinou à média, testamos os elementos extremos e o intervalo de confiança a 80%, assim como a determinação do campo de arbítrio do avaliador, conforme preconizado pela NBR 14653-3:2019.

Para o procedimento do estudo comparativo entre as amostras de mercado e o imóvel em estudo, efetuamos a homogeneização dos elementos componentes da amostra, para compatibilizá-la com o imóvel avaliando, ou seja, estes elementos são submetidos a uma homogeneização técnica feita com o auxílio de fatores de ponderação empírica consagrados, que visa à ponderação das características e atributos dos dados pesquisados, que exercem influência na formação de seus preços.

6 CONCLUSÃO

Baseados no escopo acima e anexos abaixo desenvolvidos e considerando os fatores relevantes à boa execução deste estudo, principalmente aqueles atinentes à situação atual do mercado imobiliário local, avaliamos como Valor de Mercado 5.000,00(cinco mil reais)

Santo Antônio de Pádua – RJ, 10 de maio de 2023

Fernando Antonio Rodrigues

CRECI- RJ 27.543


Fernando A. R. Costa
Corretor de Imóveis
CRECI-RJ 027.534 - CMAI 3172

ANEXOS

ANEXO I

Anexo I: ANÁLISE MERCADOLÓGICA

A pesquisa de mercado foi realizada no dia 04/05/2023, e baseou-se em informações sobre alguns imóveis para negociação na localidade e a venda no momento atual.

A pesquisa concentrou-se somente nos imóveis de condições mercadológicas parecidas os quais se localizam nas Ruas apresentadas no quadro abaixo:

Nº	RUA	AREA DO TERRENO	VALOR R\$	R\$/ M2	FONTE
1	Estrada Pádua/Pirapitinga	6.800 m ²	R\$14.688,00.	2,16	Ozelina
2	Estrada Pádua/Pirapitinga	15.000 m ²	R\$6.000,00	2,50	Eduardo
3	Parques das Aguas	2.450 m ²	R\$4.410,00	1,80	Mario Santos
4	Parque das Aguas	3.450 m ²	R\$6.498,00	1,88	Pedro Duarte


Fernando A. R. Costa
Corretor de Imóveis
CRECI-RJ 027.534 - CMAI 3177

FERNANDO ANTONIO RODRIGUES COSTA
ADMINISTRADOR INSCRITO CRA N° 20-69341-9, TÉCNICO EM CONTABILIDADE INSCRITO NO CRC RJ N° 52.690,
CORRETOR DE IMÓVEIS INSCRITO NO CRECI RJ N° 27.534, E PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO N° 03172.
AVALIAÇÃO, COMPRA, VENDA E LOCAÇÃO DE IMÓVEIS.

MÉDIA:

LOTE

Cálculo da Média do valor do m2 = $\frac{\text{soma das 4 amostras}}{4}$
= $\frac{\text{R\$8,34}}{8}$

Valor médio do m2 = R\$ 2,09

Valor médio em 20% para mais ou para menos

R\$ 2,09 - 20% = R\$1,67 x 2.097,74 m² (-20%) = R\$3.503,23

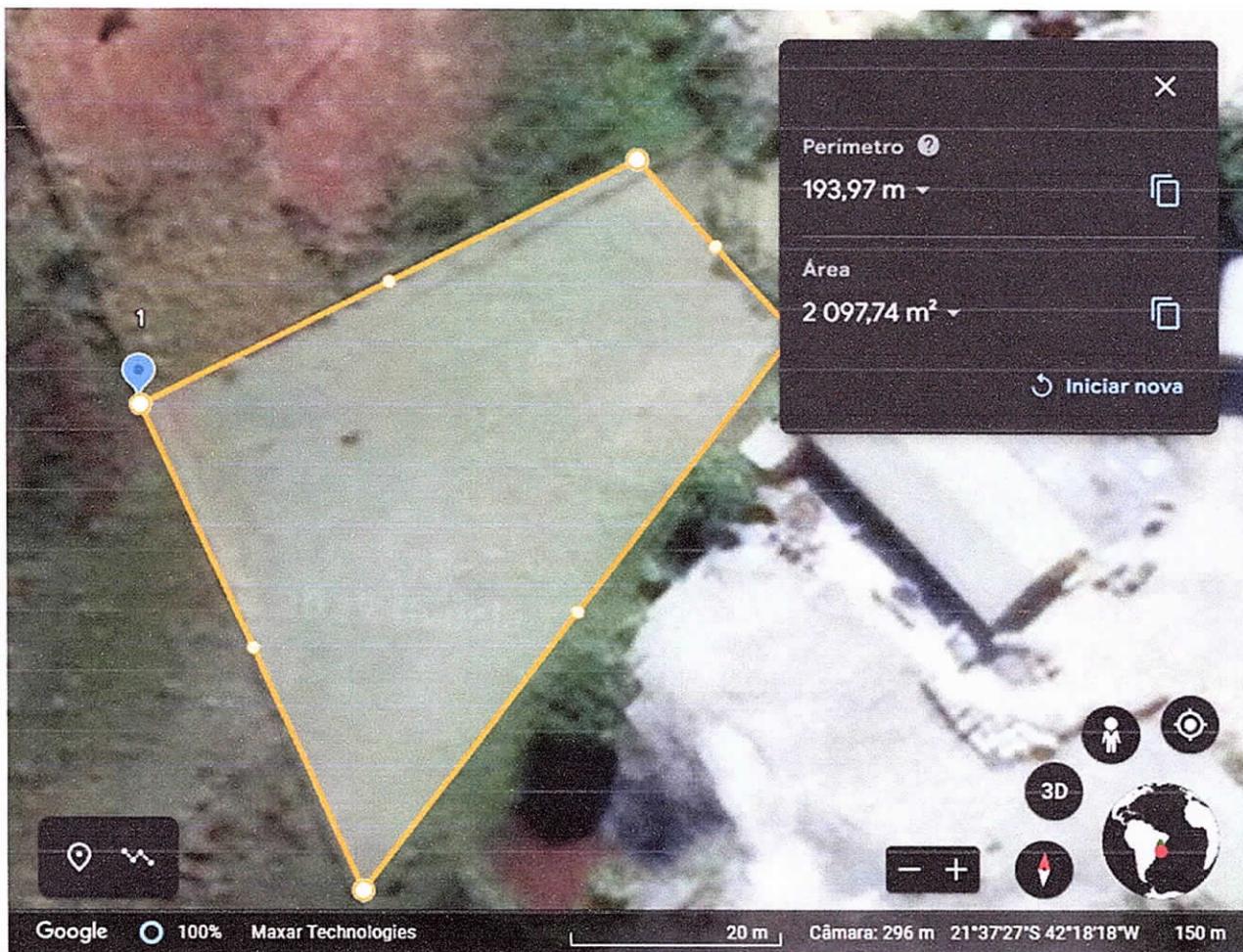
R\$2,09 + 20% = R\$2,51 x 2.097,74 m² (+20%) = R\$5.265,33



Fernando A. R. Costa
Corretor de Imóveis
CRECI-RJ 027.534 - CNAI 3172



Município de Santo Antônio de Pádua
Secretaria Municipal de Obras de Infraestrutura Urbana e Rural
Estado do Rio de Janeiro



MEDIDAS APROXIMADAS GOOGLE EARTH PRO

05/05/2023

 19420-2
ARTHUR LUCIO RIBEIRO
ENG. CIVIL