



Município de Cantanhede/MA

DIÁRIO OFICIAL

Diário Municipal



ANO IX- CANTANHEDE/MA, DIÁRIO OFICIAL MUNICIPAL, SEGUNDA - FEIRA, 30 DE JANEIRO DE 2017

SUMÁRIO

LEI Nº 302/ 2017



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTANHEDE
GABINETE DO PREFEITO**

LEI Nº 302/2017

Dispõe sobre a documentação definitiva de um Terreno pertencente ao Patrimônio Público Municipal para fins de construções habitacionais da "Minha Casa Minha Vida" (PMCMV)

O Prefeito Municipal de Cantanhede, Estado do Maranhão, no uso de suas atribuições legais e em conformidade com Lei Orgânica do Município do Cantanhede, faz saber que Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte lei:

Art.1º - Fica doado para o Senhor ALESSANDRO FREITAS OLIVEIRA, brasileiro, solteiro, RG: 000059187796-3, CPF: 014.289.203-31, residente e domiciliado no Povoado Alto São Raimundo, nesta cidade de Cantanhede em terreno às margens da MA 332 km 18, lado direito, conforme LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL E MEMORIAL DESCRITIVO anexo.

§ 1º O senhor ALESSANDRO FREITAS OLIVEIRA já conta com documento de uso de superfície pelo prazo de 30 anos a contar de 2017, sendo pretende fazer distribuição a terceiros dos terrenos já piqueteados e demarcados com planta já registrada, para obtenção de financiamentos junto a instituições financeira, sendo necessária a doação definitiva da área.

Art. 2º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 3º - Revogam-se as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Cantanhede, Estado do Maranhão, em 30 de janeiro de 2017.

MARCO ANTONIO RODRIGUES DE SOUSA
PREFEITO MUNICIPAL DE CANTANHEDE

ANEXO ÚNICO

- LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL
- MEMORIAL DESCRITIVO

Gabinete do Prefeito Municipal de Cantanhede, Estado do Maranhão em **30 de janeiro de 2017.**

MARCO ANTONIO RODRIGUES DE SOUSA
PREFEITO MUNICIPAL DE CANTANHEDE



LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Rodovia MA - 332, Km 18,
Aíto São Raimundo.
Cantanhede - MA

10

ITEM	MUNICÍPIO	MÉDIA R\$/M²
01	Itapecuru Mirim	9,50
02	Chapadinha	7,88
03	Fator de oferta	8,69

Memória de cálculo:

$Ft = Ia/Ic$, $Ft = 3,5/8,69$, $Ft = 0,40$

Valor Unitário do terreno: R\$0,40/M²

Valor do Terreno= Valor Unitário x área

Valor do Terreno= 0,40 x 75.900 M²

Valor do terreno= R\$ 30.360,00

7.2. Cálculo do valor total;

Considerando que na área do objeto avaliando não fora encontrado nenhum elemento edificado que indicasse benfeitoria, consta para o item a conservação do resultado final da memória de cálculo com valor equivalente ao valor do terreno acima calculado. Assim segue.

Valor total da avaliação equivalente a R\$ 30.360,00 (trinta mil, trezentos e sessenta Reais)

8. ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente trabalho composto de 08 páginas, todas impressas em 02 vias, sendo estas datadas para serem assinadas pelo autor do presente trabalho. Todas sem exceção deverão ser rubricadas.

importa o presente laudo o valor de:

R\$ 30.360,00 (Trinta mil, trezentos e sessenta Reais)

São partes integrantes desse trabalho os anexos 1 a 2

Cantanhede, 04 de Junho de 2016.

José João Rabelo dos Santos

CONFEA/CREA: 110839894-4

CPF: 224.839.093-15

8. ANEXOS FOTOGRÁFICOS

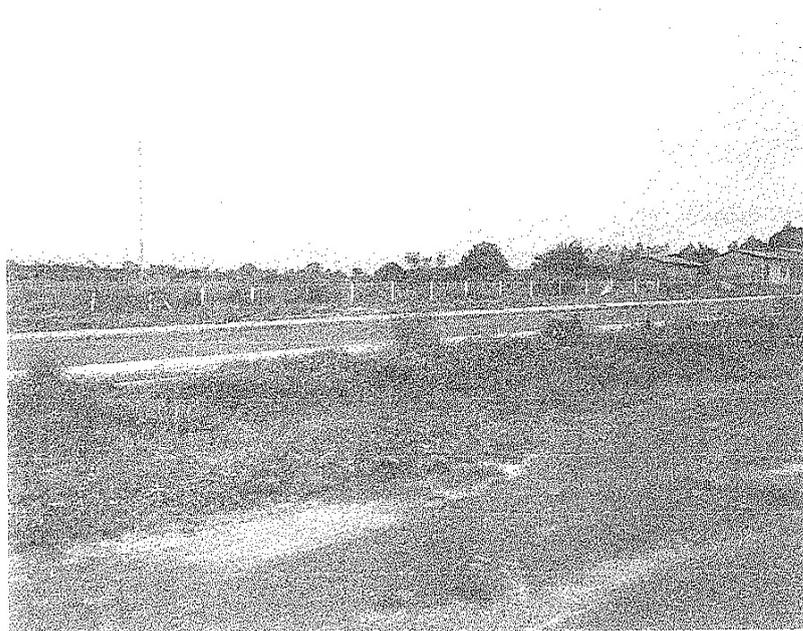


FOTO 01. Vista frontal do terreno, com saída para Matões do Norte.



FOTO 02. Vista do acesso lateral interno do terreno para a MA - 332.





FOTO 03. Vista interna do terreno.

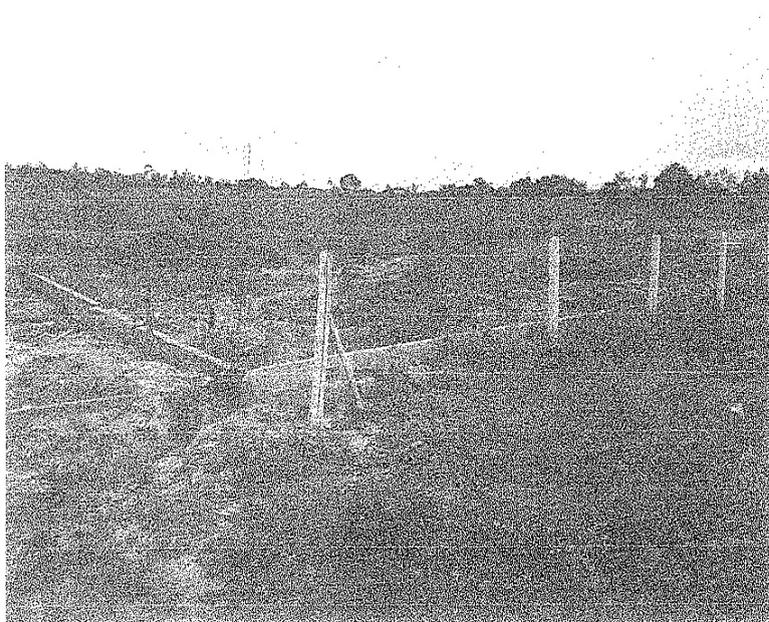


FOTO 04. Vista do vértice da lateral direita frontal do terreno.





FOTO 05. Vista frontal do terreno declive sentido Cantanhede.

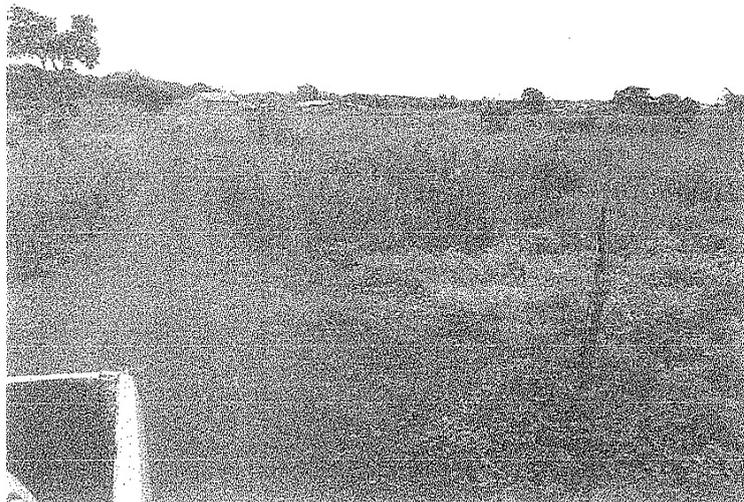


FOTO 06. Vista de acesso dos fundos.

MEMORIAL DESCRITIVO

Nome: Franklin de Jesus Freitas Oliveira. RG: 6.730.996-0 CIC: 623.975.083-20

Nome Fantasia: Chácara PRESEL

Endereço: Av Rio Branco n° 10 , CEP: 65.465-000, Fone: 098 8417-9767

Endereço localização do Imóvel: MA - Cantanhede - MA

Responsável Técnico: Jose Adailson de Macedo

CIC:031.238.384-39 RG: 025.778.102.003-7

Wilson
Res. Nacional 110035134-8

CREA N°: 110035134-8 (8018-TD-MA) Região: Maranhão

Classificação do Estabelecimento: (x) Imóvel Rural - () Imóvel Urbano - () Imóvel

Tamanho do Imóvel 7,55 Há, Perimetro 1.695,41 M

Inicia-se no ponto 174 23M 566830,619 UTM 9597490,749 seguindo a S 136,86 m limitando-se com o terreno do Melquiades, Rita e Rosangela Borges ate o Ponto.

175 23 M 566790,960 UTM 9597359,753 seguindo a SW 42,22 m limitando-se com o terreno da Igreja IEADC ate o Ponto.

220 23 M 566775,3600 UTM 9597320,5150 seguindo a NW 60 m limitando-se com o terreno da Igreja IEADC ate o Ponto.

221 23 M 566724,1335 UTM 9597350,0500 seguindo a S 70,00 m limitando-se com a rua da Sebastiana ate o Ponto.

222 23 M 566695,1720 UTM 9597288,4180 seguindo a NW 60,00 m limitando-se com o terreno da Igreja IEADC ate o Ponto.

178 23M 566743,9740 UTM 9597268,881 seguindo a S 6,00 m limitando-se com a rua sem saída até o ponto.

223 23 M 566741,9289 UTM 9597263,2403 seguindo a NW 30,00 m limitando-se com o terreno de Antônio Mendes e Damião ate o Ponto.

193 23 M 565015,3222 UTM 9597235,0643 seguindo a SW 67,92 m limitando-se com o terreno de Antônio Mendes e Maria Conceição ate o Ponto.

202 23 M 564953,2672 UTM 9597262,6860 seguindo a SW 147,82 m limitando-se com a rua ate o Ponto.

201 23 M 564851,2672 UTM 95977155,6860 seguindo a SE 61,26 m limitando-se com o terreno de Raimundoate o Ponto.

200 23 M 5649906,2672 UTM 9597128,6860 seguindo a SE 29,12 m limitando-se com o terreno de Raimundo ate o Ponto.

199 23 M 564934,2672 UTM 9597120,6860 seguindo a SE 9,84 m limitando-se com o terreno de Raimundo ate o Ponto.

198 23 M 5649943,2672 UTM 9597116,6860 seguindo a SE 16 m limitando-se com o terreno de Raimundo ate o Ponto.

197 23 M 5649592672 UTM 9597115,6860 seguindo a NE 27 m limitando-se com o terreno de Raimundo ate o Ponto.

196 23 M 5649863,2672 UTM 9597116,6860 seguindo a N 41 m limitando-se com o terreno de Raimundo ate o Ponto.

195 23 M 564986,2672 UTM 9597157,6860 seguindo a L 1,0 m limitando-se com o terreno de Raimundo ate o Ponto.

179 23M 566703,659 UTM 9597157,686 seguindo a SE 59,03 m limitando-se com o terreno de Raimundo e Maurinho, ate o ponto.

224 23M 566757,0605 UTM 9597132,5092 seguindo a S 45,00 m limitando-se com o terreno de Maurinho, e a Rua da Vila Isabel ate o ponto.

227 23M 566750,2119 UTM 9597083,0220 seguindo a L 15,00 m limitando-se com a Rua da Vila Isabel ate o ponto.

- 225 23M 566770,6283 UTM 9597126,1127 seguindo a L 67,43 m limitando-se com o terreno Waldir da Maria Jose STTR e filho Izabel Variedades ate o ponto.
- 180 23M 566831,622 UTM 9597097,357 seguindo a N 141,74 m limitando-se com a Rua da Vila Isabel ate o ponto.
- 181 23M 566865,468 UTM 9597235,000 seguindo a NE 130,827 m limitando-se com o terreno do Lecco ate o ponto.
- 182 23M 566954,933 UTM 9597330,448 seguindo a L 12,23 m limitando-se com a rua da vila Isabel ate o ponto.
- 183 23M 566966,902 UTM 9597327,920 seguindo a NE 13,92 m limitando-se com a rua vila Isabel ate o ponto.
- 184 23M 566978,292 UTM 9597335,292 seguindo a L 7,46 m limitando-se com a rua vila Isabel ate o ponto.
- 185 23M 566985,552 UTM 9597334,189 seguindo a N 117,80 m limitando-se com a rua vila Isabel ate o ponto.
- 186 23M 567030,419 UTM 9597443,111 seguindo a W 46,39 m limitando-se com a MA 332 ate o ponto.
- 187 23M 566985,959 UTM 9597456,381 seguindo a S 73,01 m limitando-se com terreno da Domingas ate o ponto.
- 188 23M 566962,353 UTM 9597387,287 seguindo a W 12,12 m limitando-se com terreno da Domingas ate o ponto.
- 189 23M 566950,336 UTM 9597388,925 seguindo a N 75 m limitando-se com terreno da Domingas ate o ponto.
- 190 23M 566975,740 UTM 9597459,576 seguindo a W 78,25 m limitando-se com a MA 332 ate o ponto.
- 191 23M 566899,317 UTM 9597476,397 seguindo a W 4,01 m limitando-se com a MA 332 ate o ponto.
- 192 23M 566895,305 UTM 9597476,622 seguindo a W 66,21 m limitando-se com a MA 332 ate o ponto.
- 174 23M 566830,619 UTM 9597490,749 .

Responsável Técnico:

Jose Adailson de Macedo
 RG: 025.778.102.003-7
 CIC:031.238.384-39

Wilson G. de Moraes
 Eng.
 Reg. Profissional 1008123

Cantanhede 23 de Junho de 2013.

Jose Adailson de Macedo
 Técnico em Agropecuária
 CREA 8018 TD-MA

ÍNDICE

FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL

1. IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO
2. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE
3. FINALIDADE DO LAUDO
4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO
5. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO
 - 5.1. Documentação
 - 5.2. Localização
 - 5.3. Caracterização da Região
 - 5.4. Descrição do terreno
6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO
7. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL
 - 7.1. Cálculo do valor do terreno
 - 7.2. Cálculo do valor total
8. ENCERRAMENTO
9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



1. IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO

O termo de Concessão de Uso de Superfície emitido pela Prefeitura Municipal de Cantanhede na data de 02 de Março de 2015 informa que o Sr. Alessandro Freitas Oliveira, portador do R.G. Nº 000059618796 SSPMA e CPF 014.289.203-31, residente e domiciliado no Alto São Raimundo, S/N, em Cantanhede, Estado do Maranhão exerce o do domínio de cessão do referido terreno.

2. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

O presente laudo de avaliação foi elaborado por solicitação do cartório do 1º Ofício de Cantanhede.

3. FINALIDADE DO LAUDO

A finalidade do laudo é anexa-lo ao rol de documentos para o registro do imóvel.

4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo do laudo de avaliação é a determinação do valor de mercado com base em pesquisa do valor de mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliando, apresentando para isso conclusão a convicção do valor existente no mercado.

5. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

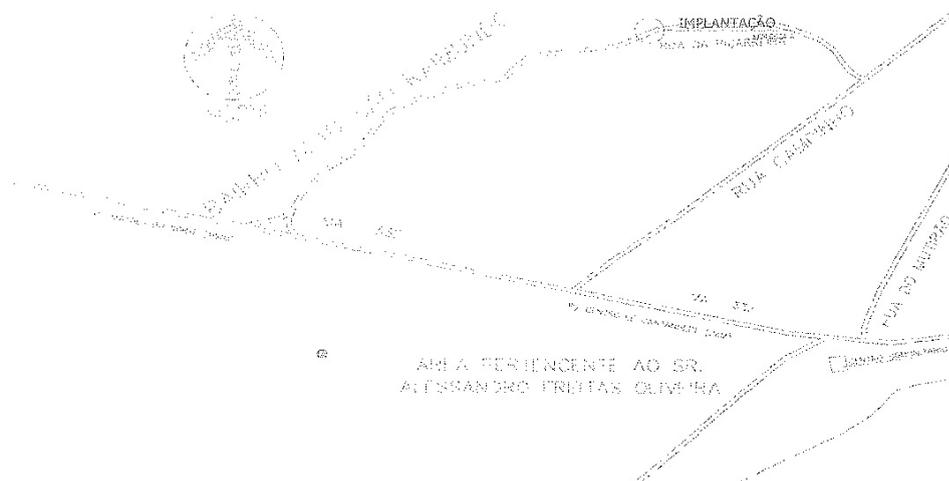
5.1. Documentação:

Os documentos necessários para a elaboração dos trabalhos foram fornecidos pelo solicitante e constam anexos aos autos desta avaliação, no entanto foram considerados por premissa como válidos e ileso de qualquer contestação, por ressalva informo não ter corroborado em campo com as informações apresentadas e vistoriadas pela Prefeitura de Cantanhede.



5.2. Localização:

O imóvel avaliando em objeto de estudo da presente avaliação, localiza-se na MA – 332, Km 18, Alto São Raimundo, em Cantanhede, Estado do Maranhão, e está demonstrado conforme representação abaixo.



5.3. Caracterização da Região:

O imóvel está localizado em área residencial rural de Cantanhede, sito ao lado da rodovia MA – 332, Km 18, Alto São Raimundo em Cantanhede. A via é contemplada de unidades residenciais com a presença de algumas chácaras. A região possui infraestrutura básica e é servida pelos seguintes elementos urbanos:

- Energia elétrica com iluminação pública;
- Rede de abastecimento d'água com adutora 250mm;
- Via principal de acesso asfaltada (MA – 332);

5.4. Descrição do terreno

Trata-se de um imóvel periférico composto apenas por um terreno com via de acesso frontal asfaltada (MA – 332) e lateral direita em pavimentação primária em laterita. No interior do mesmo não consta nenhum bem edificado.

O terreno possui área de 7,59 Há, conforme transcrição do processo 0915/2013 do termo de concessão do uso de superfície do código civil do superficiário, emitido pela Prefeitura Municipal de Cantanhede, conforme documento anexo.

O imóvel assim se descreve, conforme memorial descritivo apresentado pelo contratando:

Inicia-se no ponto **174 23M 566830,619 UTM 9597490,749** seguindo a **§** 136,86 m limitando-se com o terreno do Melquíades, Rita e Rosângela Borges ate o Ponto.

175 23 M 566790,960 UTM 9597359,753 seguindo a **SW** 42,22 m limitando-se com o terreno da Igreja IEADC ate o Ponto.

220 23 M 566775,3600 UTM 9597320,5150 seguindo a **NW** 60 m limitando-se com o terreno da Igreja IEADC ate o Ponto.

221 23 M 566724,1335 UTM 9597350,0500 seguindo a **§** 70,00 m limitando-se com a rua da Sebastiana ate o Ponto.

222 23 M 566695,1720 UTM 9597288,4180 seguindo a **NW** 60,00 m limitando-se com o terreno da Igreja IEADC ate o Ponto.

178 23M 566743,9740 UTM 9597268,881 seguindo a S 6,00 m limitando-se com a rua sem saída até o ponto.

223 23 M 566741,9289 UTM 9597263,2403 seguindo a NW 30,00 m limitando-se com o terreno de Antônio Mendes e Damião até o Ponto.

193 23 M 565015,3222 UTM 9597235,0643 seguindo a SW 67,92 m limitando-se com o terreno de Antônio Mendes e Maria Conceição até o Ponto.

202 23 M 564953,2672 UTM 9597262,6860 seguindo a SW 147,82 m limitando-se com a rua até o Ponto.

201 23 M 564851,2672 UTM 95977155,6860 seguindo a SE 61,26 m limitando-se com o terreno de Raimundo até o Ponto.

200 23 M 5649906,2672 UTM 9597128,6860 seguindo a SE 29,12 m limitando-se com o terreno de Raimundo até o Ponto.

199 23 M 564934,2672 UTM 9597120,6860 seguindo a SE 9,84 m limitando-se com o terreno de Raimundo até o Ponto.

198 23 M 5649943,2672 UTM 9597116,6860 seguindo a SE 16 m limitando-se com o terreno de Raimundo até o Ponto.

197 23 M 5649592672 UTM 9597115,6860 seguindo a NE 27 m limitando-se com o terreno de Raimundo até o Ponto.

196 23 M 5649863,2672 UTM 9597116,6860 seguindo a N 41 m limitando-se com o terreno de Raimundo até o Ponto.

195 23 M 564986,2672 UTM 9597157,6860 seguindo a L 1,0 m limitando-se com o terreno de Raimundo até o Ponto.

179 23M 566703,658 UTM 9597157,686 seguindo a SE 59,03 m limitando-se com o terreno de Raimundo e Maurinho, até o ponto.

224 23M 566757,0605 UTM 9597132,5092 seguindo a S 45,00 m limitando-se com o terreno de Maurinho, e a Rua da Vila Isabel até o ponto.

227 23M 566750,2119 UTM 9597088,0220 seguindo a L 15,00 m limitando-se com a Rua da Vila Isabel ate o ponto.

225 23M 566770,6283 UTM 9597126,1127 seguindo a L 67,43 m limitando-se com o terreno Waldir da Maria Jose STTR e filho Izabel Variedades ate o ponto.

180 23M 566831,622 UTM 9597097,357 seguindo a N 141,74 m limitando-se com a Rua da Vila Isabel ate o ponto.

181 23M 566865,468 UTM 9597235,000 seguindo a NE 130,827 m limitando-se com o terreno do Leco ate o ponto.

182 23M 566954,933 UTM 9597330,448 seguindo a L 12,23 m limitando-se com a rua da vila Isabel ate o ponto.

183 23M 566966,902 UTM 9597327,920 seguindo a NE 13,92 m limitando-se com a rua vila Isabel ate o ponto.

184 23M 566978,292 UTM 9597335,292 seguindo a L 7,46 m limitando-se com a rua vila Isabel ate o ponto.

185 23M 566985,552 UTM 9597334,189 seguindo a N 117,80 m limitando-se com a rua vila Isabel ate o ponto.

186 23M 567030,418 UTM 9597443,111 seguindo a W 46,39 m limitando-se com a MA 332 ate o ponto.

187 23M 566985,959 UTM 9597456,381 seguindo a S 73,01 m limitando-se com terreno da Domingas ate o ponto.

188 23M 566962,353 UTM 9597387,287 seguindo a W 12,12 m limitando-se com terreno da Domingas ate o ponto.

189 23M 566950,336 UTM 9597388,925 seguindo a N 75 m limitando-se com terreno da Domingas ate o ponto.

190 23M 566975,740 UTM 9597459,576 seguindo a W 78,25 m limitando-se com a MA 332 ate o ponto.

191 23M 566899,317 UTM 9597476,397 seguindo a W 4,01 m limitando-se com a MA 332 ate o ponto.

192 23M 566895,305 UTM 9597476,622 seguindo a W 66,21 m limitando-se com a MA 332 ate o ponto.

174 23M 566830,619 UTM 9597490,749. Em fechamento do polígono.

A área é contínua de configuração geométrica irregular com maior extensão de norte para sul.

A topografia apresenta-se em declive de 2,6% considerando o eixo do terreno com tendência de drenagem de oeste para o leste no sentido perpendicular a MA – 332 em direção a Zona Urbana de Cantanhede;

A pedologia é argilosa de difícil percolação com cobertura superficial em laterita;

O imóvel encontra-se localizado dentro do limite lindeiro permitido por uma via estadual, não possuindo calçada;

Trata-se de imóvel projetado para lotes residenciais e comerciais, não constando em sua superfície até a presente data quaisquer objetos edificados, exceto um baldrame frontal conforme relatório fotográfico anexo;

O imóvel encontra-se localizado na zona Urbana;

O imóvel em estudo está situado em canto de quadra e nas proximidades de unidades residenciais e instituição pública educacional do ensino fundamental menor;

6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Conforme comparações das últimas vendas de imóveis da região, onde se insere o imóvel avaliando verificou-se a grande disponibilidade para transações, a baixa fluidez financeira e momento recessivo dificulta a possibilidade de venda, desta forma o preço médio caiu abruptamente, desta forma as avaliações indicam um mercado de média a baixa valorização, assim pode-se concluir que a sua liquidez no momento é baixa.



7. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

7.1. 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 na área do objeto avaliando no início do mês de Junho, visando obedecer sempre à dinâmica do mercado para avaliar com a maior destreza e fazer uma melhor composição do preço final do objeto.

O método adotado para o cálculo do valor do imóvel praticado nas áreas dos municípios do território do Vale do Itapecuru inclusive Chapadinha teve como base de cálculo a metodologia do TRATAMENTO POR FATORES para a determinação do valor unitário (R\$/M²). Nesse tratamento os atributos dos imóveis (Frente, profundidade, topografia, solo, etc) são homogeneizados para representar o imóvel modelo.

Fatores utilizados:

Fator transposição: Utilizado para corrigir o valor em função da localização do objeto avaliado em questão e em relação aos comparativos de mercado aplicado através da equação que segue:

$F_t = I_a / I_c$, onde:

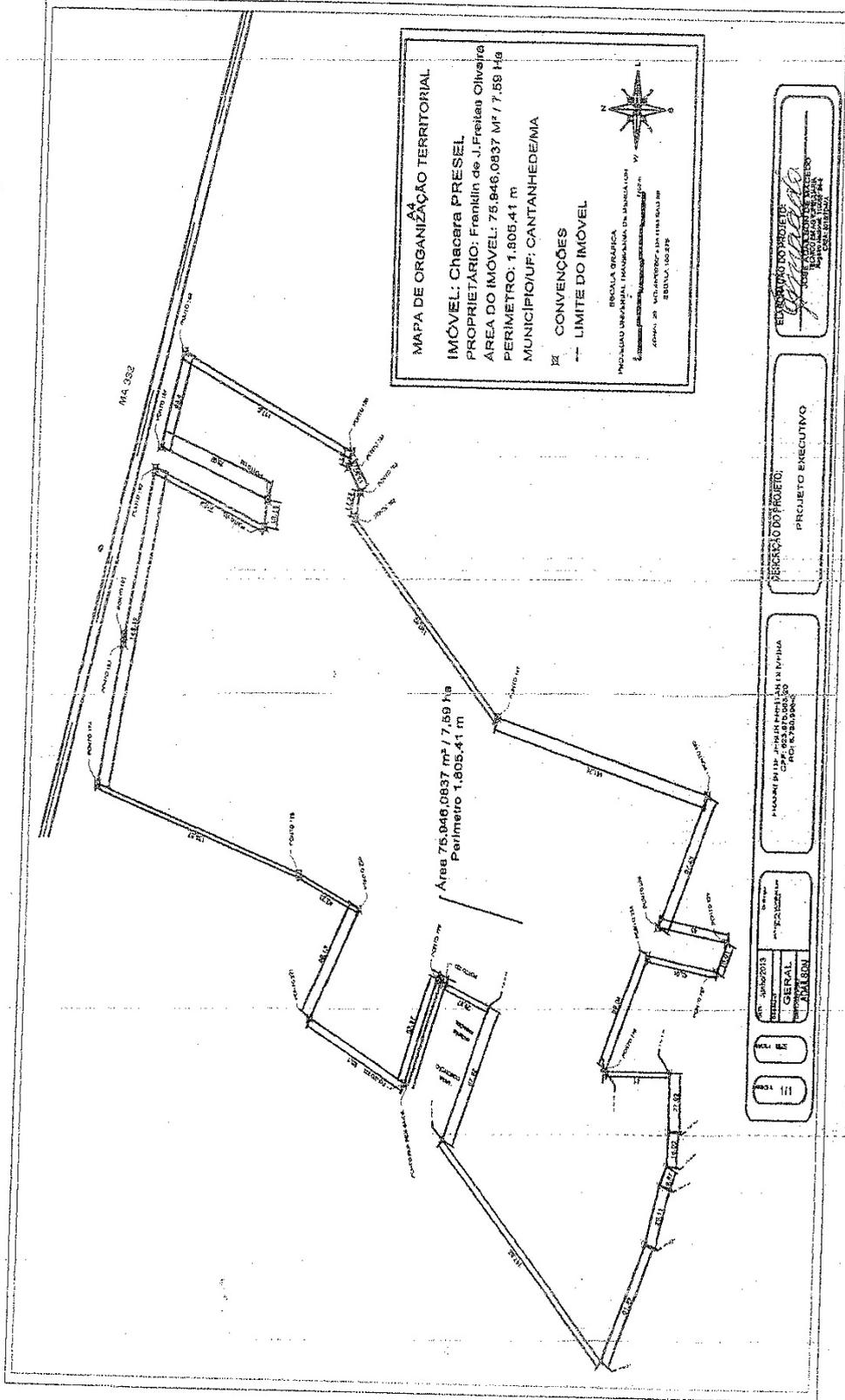
F_t = fator de transposição, I_a = índice local do avaliando e I_c = índice local dos comparativos.

O índice local será estimado conforme observações do avaliador quando da vistoria e pesquisa no local. Para o imóvel avaliando foi adotado o índice 3,5. Tal valor foi resultado dos agregados dos atributos do avaliando.

Fator oferta: Para os comparativos ofertados adotamos o fator 8,69 como resultado da média pesquisada a fim de compensar a super estimativa / elasticidade da oferta.

CRIADO POR UM PRODUTO EDUCACIONAL DA AUTODESK

CRIADO POR UM PRODUTO EDUCACIONAL DA AUTODESK



José Adailson de Maceio
 Arquiteto em Exercício
 CREA 8018 TD-MA

CRIADO POR UM PRODUTO EDUCACIONAL DA AUTODESK

CRIADO POR UM PRODUTO EDUCACIONAL DA AUTODESK