



# Estado da Paraíba

## Prefeitura Municipal de Salgadinho

# Jornal Oficial

Instituído pela Lei Municipal n.º 008/1998

Quarta-feira, 16 de outubro de 2019

Tiragem desta edição: 50 exemplares

## ATOS DO PODER EXECUTIVO

### Decretos

PREFEITURA MUNICIPAL DE SALGADINHO  
ESTADO DA PARAÍBA  
GABINETE DO PREFEITO

DECRETO Nº 011, DE 16 DE OUTUBRO DE 2019.

**Declara de utilidade pública, para fins de desapropriação, em favor do Município de Salgadinho-PB, o imóvel que menciona, localizado neste, com destinação de uso para construção da UNIDADE BÁSICA DE SAÚDE da Comunidade Rural denominada de Lagoa de Onça.**

O PREFEITO CONSTITUCIONAL DO MUNICÍPIO DE SALGADINHO, ESTADO DA PARAÍBA, no exercício do cargo, no uso da atribuição que lhe confere o art. 45, I, i da Lei Orgânica Municipal, e tendo em vista o disposto no art. 5º, caput, alínea "d e h", e art. 6º do Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, D E C R E T A:

Art. 1º Fica declarado de utilidade pública, para fins de desapropriação, em favor do Município de Salgadinho, Estado da Paraíba, a área 1.296,00 m² (um mil, duzentos e noventa e seis metros quadrados), encravado em uma área maior e rural denominada de "Sítio Lagoa", localizada na Zona Rural do Município de Salgadinho – PB, pertencente ao Espólio de Jonas Francisco Bulcão, conforme certidão de registro expedida no Serviço Notarial e Registral da Comarca de Taperoá – Cartório Carlos Trigueiro, no Livro 2-Ar, fls. 72V, sob Matrícula 16.931.

Parágrafo Único – O Imóvel foi avaliado em R\$ 3.317,76 (três mil, trezentos e dezessete reais e setenta e seis centavos), conforme laudo de avaliação anexo a este decreto.

Art. 2º O imóvel a que se refere o art. 1º, concluído o processo de desapropriação, será destinado ao uso do Município de Salgadinho, com objetivo de construção da UNIDADE BÁSICA DE SAÚDE da Comunidade Rural denominada de Lagoa de Onça.

Art. 3º As despesas decorrentes da execução do disposto neste Decreto correrão à conta das dotações orçamentárias do Município de Salgadinho- PB.

Art. 4º A Assessoria Jurídica do Município fica autorizada a promover, na forma prevista em legislação, a desapropriação do imóvel a que se refere o art. 1º, e pode, para efeito de imissão provisória na posse, alegar a urgência a que se refere o art. 15 do Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941.

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

Publique-se,  
Registre.

Salgadinho– PB, 16 de outubro de 2019.

Marcos Antônio Gomes Alves  
Prefeito Constitucional



ESTADO DA PARAÍBA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SALGADINHO – PB  
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA

### LAUDO DE AVALIAÇÃO

ASSUNTO: DESAPROPRIAÇÃO PARA FINS DE REGULARIZAÇÃO DE 01 (UMA) ÁREA DE RURAL, LOCALIZADA NO INTERIOR DESTA MUNICÍPIO, ONDE SERÁ EXECUTADO UMA UBS – TIPO I, CONVENIADA ENTRE O MINISTÉRIO DA SAÚDE E O MUNICÍPIO DE SALGADINHO/PB.

MÊS DE REFERÊNCIA: Outubro de 2019

AVALIADOR: Engº Mayk Douglas Vilar Gambarra  
CREA/PB Nº 161656994-8

OUTUBRO/2019

Mayk Douglas Vilar Gambarra  
Engenheiro Civil  
CREA/PB Nº 161656994-8

Salgadinho – PB, 02 de outubro de 2019

#### 1.0 OBJETIVO

Em atendimento as atribuições a mim conferidas por meio de contratação por excepcional interesse público deste município, respondendo assim pelo cargo de Engenheiro Civil/Fiscal de Obras, foi designado para proceder com o laudo de avaliação para indenização, referente à desapropriação para fins de regularização de 01 (uma) área de rural, localizada no interior deste município, onde será executado uma UBS – TIPO I, conveniada entre o MINISTÉRIO DA SAÚDE e o MUNICÍPIO DE SALGADINHO/PB., foi elaborado este laudo com o objetivo de determinar o JUSTO VALOR INDENIZATÓRIO, para fins de Desapropriação

#### 2.0 CARACTERÍSTICAS DA ÁREA

Área de terras medindo 1024,00m², encravado em uma área maior e rural denominada "Sítio Lagoa de Onça", localizada na Zona Rural do Município de Salgadinho - PB, pertencente ao Espólio de JONAS FRANCISCO BULÇÃO, brasileiro, casado com ESTELITALUIZA BULÇÃO, IMÓVEL RURAL conforme Certidão de Registro expedida no Serviço Notarial e Registral da Comarca de TAPEROÁ - PB "Cartório Carlos Trigueiro", no Livro 2-AR, fls. 72V, sob Matrícula 16.931.

#### 2.1 LIMITES E CONFRONTANTES

Limitando-se Ao Norte, Sul, Leste e Oeste com terras pertencentes ao Expropriado.

#### 2.2 CULTURAS E BENEFITORIAS EXISTENTES

Não há culturas ou benfeitorias a serem indenizadas na área em intervenção.

#### 2.3 CULTURAS E BENEFITORIAS A SER EXECUTADAS

Mayk Douglas Vilar Gambarra  
Engenheiro Civil  
CREA/PB Nº 161656994-8

Salgadinho – PB, 02 de outubro de 2019

Trata-se da execução de uma Unidade Básica de Saúde – UBS, Porte I, com valor conveniado entre o MINISTÉRIO DA SAÚDE E A PREFEITURA MUNICIPAL DE SALGADINHO/PB, de R\$ 663.000,00, Portaria de Habilitação Nº 4027, datada em 19/12/2017. Obra licitada, aguardando regularização formal de área para sua edificação.

#### 3.0 CONSIDERAÇÕES

A desapropriação é a figura jurídica que permite ao Estado a aquisição forçosa de uma propriedade, visando à realização de benefícios públicos, definida segundo o professor José Cretella Júnior, em seu trabalho "Comentários à Lei de Desapropriação" como: (ABUNAHMAN, 2000)

"o ato de direito público pelo qual a administração, fundamentada na necessidade pública, na utilidade pública ou no interesse social, obriga o proprietário a transferir a propriedade de um bem, ao Estado ou a particulares, mediante prévia e justa indenização."

Além da União, Estados e Municípios, no Brasil podem atuar como expropriantes as concessionárias de serviços públicos, ainda que não pertençam ao poder público diretamente. (ABUNAHMAN,2000)

Para a determinação do valor a ser indenizado pela área de terras destinada à Desapropriação, utilizou-se, o método comparativo, sendo encontrado um valor em metros quadrado (m2) de um Lote Padrão através de pesquisas em campo (amostragens) com o levantamento de preços de áreas de terras (terra nua) com similaridades a área em avaliação no município de Salgadinho/PB, aplicando-se parâmetros homogêneos (aspectos extrínsecos e intrínsecos) para a transposição de dados dos lotes pesquisados para a área avaliada, através do modelo criado pelo Eng. Sérgio Antônio Abunahman. (ABUNAHMAN, 2000)

Onde:

$$Vt = A \times Vq \times K1 \times K2 \times K3 \dots Ky \times$$

- Vt – valor do terreno a ser determinado
- A – área

Mayk Douglas Vilar Gambarra  
Engenheiro Civil  
CREA/PB Nº 161656994-8

Salgadinho – PB, 02 de outubro de 2019

- $Vq$  = valor do  $m^2$  encontrado na região
- $Vqp$  = valor do  $m^2$  ponderado
- $Ki$  = valores de ponderação

**4.0 CÁLCULOS DE AVALIAÇÃO**

No caso presente, os avaliadores realizaram pesquisa de mercado e chegaram aos valores, a saber:

**Preço por metro quadrado (m2) pesquisado** – o valor médio encontrado para o metro quadrado (m2) de um lote padrão foi de R\$ 50,00 / m2.

**Valor das Áreas (Memória de Cálculos anexo):**

A = 1.296,00 m2  
 $Vq$  = R\$ 50,00 / m2  
 $Vqp$  = R\$ 10,47 / m2 (ponderado)

K1 → FATOR DE TOPOGRAFIA = 0,50	K2 → FATOR DE PEDOLOGIA = 0,80
K3 → FATOR DE ACESSIBILIDADE = 1,00	K4 → FATOR DE GLEBA = 0,90
K5 → FATOR DE ÁREA = 0,80	K6 → FATOR DE APP = 1,00
K7 → FATORES ESPECIAIS = 0,50	K8 → Fator de Correção de Estabilidade de Informação Pelo Fator de Fonte = 0,90
K9 → Fator Facilidades Urbana = 0,50	<b>TOTAL: R\$ 3.317,76</b>

**5.0 CONCLUSÃO**

O JUSTO VALOR da indenização devida pela PREFEITURA MUNICIPAL DE SALGADINHO/PB a área de terras descrita, referido a outubro de 2019, é de:

**R\$ 3.317,76 (TRÊS MIL TREZENTOS E DEZESSETE REAIS E SETENTA E SEIS CENTAVOS)**

Mayk Douglas Vilar Gambarra  
 Engenheiro Civil  
 CREA/PB Nº 161656994-8  
 Prefeitura Mde Salgadinho  
 Mayk Douglas V. Gambarra  
 Engenheiro Civil  
 OREB/PB 101656994-8  
 Salgadinho – PB, 02 de outubro de 2019

Sem mais, assim encerro o presente LAUDO em 9 páginas digitadas de um só lado, considerando seus anexos:

Terreno Inundável	0,50	
<b>K3 – FATOR DE ACESSIBILIDADE</b>		<b>PESOS DO FATOR</b>
Terreno sem condução próxima (1.000m)		1,00
Terreno com condução a menos de 1.000m		1,02
Terreno com condução direta		1,05
K3 = 1,00		
<b>K4 – FATOR DE GLEBA</b>		<b>PESOS DO FATOR</b>
Até 500 m²		1,00
De 501 m² Até 1.000 m²		0,95
De 1001 m² Até 5.000 m²		0,90
De 5001 m² Até 10.000 m²		0,60
De 10.001 m² Até 25.000 m		0,50
De 25.001 m² Até 50.000 m²		0,46
De 50.000 m² Até 100.000 m		0,40
Acima de 100.000m²		0,35
K5 – FATOR DE ÁREA		
1ª Zona: Residencial Horizontal de Padrão Popular Encontradas em regiões periféricas ou de ocupações irregulares, dotadas de pouca infraestrutura urbana, alta densidade de ocupação e concentração de famílias de baixa renda. Os lotes possuem dimensões reduzidas, em torno de 125,00 m², e as edificações predominantes são de padrão proletário, geralmente		Ca = (125/ A) ^0,20 = 0,70
		k5 = 0,80
<b>K7 – FATOR ESPECIAIS</b>		<b>PESOS DO FATOR</b>
Terreno Plano		0,70
Terreno em Aclive		0,50
Terreno em Declive		1,20
		K7 = 0,50
<b>K6 – FATOR DE APP</b>		
Conforme Lei Federal nº 12.651/2012		k6 = 1,00
K8 – Fator de Correção de Estabilidade de Informação Pelo Fator de Fonte		

Mayk Douglas Vilar Gambarra  
 Engenheiro Civil  
 CREA/PB Nº 161656994-8  
 Prefeitura Mde Salgadinho  
 Mayk Douglas V. Gambarra  
 Engenheiro Civil  
 OREB/PB 101656994-8  
 Salgadinho – PB, 02 de outubro de 2019

Os imóveis pesquisados de ofertas, anúncios ou outra fonte que demonstre elasticidade de negociação deve-se multiplicar um fator com desconto ou acréscimo, conforme sua diferença em relação ao valor de mercado. O Fator FONTE normalmente utilizado para ofertas é 0,90, conforme FIKER (1993). Portanto, como o pagamento efetuado pela PREFEITURA MUNICIPAL DE SALGADINHO/PB será avista, deveremos considerar um Fator de FONTE de no Mínimo 10%.

K8 = 0,90			
<b>K9 - FATOR FACILIDADES Urbanas/Depreciação</b>			<b>CLASSES DE PONTUAÇÃO FATOR DE DEPRECIAÇÃO</b>
<b>TABELA DOS PESOS RELATIVOS</b>			Até 56 pontos
DESCRIÇÃO	PESO	SIM	NÃO
Rede de Energia Elétrica,	8	X	
Rede de Iluminação Pública	6		X
Rede de Água	8		X
Rede de Esgoto Sanitário	8		X
Galeria de Águas Pluviais	6		X
Pavimentação	7		X
Coleta de Lixo	8		X
Limpeza Pública	5		X
Rede de Telefonia	4		X
Malha de Transporte Coletivo Urbano	6		X
Serviços Públicos de Educação	6		
Serviços Públicos de Saúde	6		
Serviços Particulares de Educação	6		X
Serviços Particulares de Saúde	6		X
Shopping Center	4		X
			<b>k9 = 0,50</b>

Mayk Douglas Vilar Gambarra  
 Engenheiro Civil  
 CREA/PB Nº 161656994-8  
 Prefeitura Mde Salgadinho  
 Mayk Douglas V. Gambarra  
 Engenheiro Civil  
 OREB/PB 101656994-8  
 Salgadinho – PB, 02 de outubro de 2019

Malha de Lazer Particular	4		X
Segurança Pública ou Particular	6		X
<b>TOTAL</b>	<b>8</b>		

<b>VALOR M² PONDERADO (Vmp) (R\$/M²)</b>	
$Vmp = Vq \times k1 \times k2 \times \dots \times k9$	
<b>PARÂMETRO</b>	<b>VALOR</b>
Vq	50,00
K1	0,50
K2	0,80
K3	1,00
K4	0,90
K5	0,80
K6	1,00
K7	0,50
K8	0,90
K9	0,50
<b>Vmp</b>	<b>RS/M²</b>
	<b>3,24</b>
ÁREA DE INTERVENÇÃO (m²)	Largura (m)
	Comprimento (m)
1024,00	32
	32
<b>VALOR TOTAL - VT</b>	
$VT = (Á. DE INTERVENÇÃO) \times (Vmp)$	
<b>VT</b>	<b>R\$ 3.317,76</b>
<b>TRÊS MIL TREZENTOS E DEZESSETE REAIS E SETENTA E SEIS CENTAVOS</b>	

Mayk Douglas Vilar Gambarra  
 Engenheiro Civil  
 CREA/PB Nº 161656994-8  
 Prefeitura Mde Salgadinho  
 Mayk Douglas V. Gambarra  
 Engenheiro Civil  
 OREB/PB 101656994-8  
 Salgadinho – PB, 02 de outubro de 2019

Mayk Douglas Vilar Gambarra  
 Engenheiro Civil  
 CREA/PB Nº 161656994-8  
 Prefeitura Mde Salgadinho  
 Mayk Douglas V. Gambarra  
 Engenheiro Civil  
 OREB/PB 101656994-8  
 Salgadinho – PB, 02 de outubro de 2019

**ANEXOS**

<b>PARECER TÉCNICO - LOTE PADRÃO 10,00 x 20,00 = R\$ 10.000,00</b>	
<b>PREÇO / M² = R\$ 50,00 / m²,</b>	
Área de terras medindo 1.296,00 m², encravado em uma área maior e rural denominada "Sítio Lagoa", localizada na Zona rural do Município de Salgadinho - PB, pertencente ao Espólio de JONAS FRANCISCO BULÇÃO, brasileiro, casado com ESTELITALUIZA BULÇÃO, IMÓVEL RURAL conforme Certidão de Registro expedida no Serviço Notarial e Registral da Comarca de TAPEROÁ - PB "Cartório Carlos Trigueiro", no Livro 2-AR, fls. 72V, sob Matrícula 16.931.	
<b>FATORES DE PONDERAÇÃO</b>	
K1 - FATOR DE TOPOGRAFIA	Fator de Topografia aprecia ou deprecia o terreno em função dos acidentes existentes, ou não, no local onde se situa a propriedade. A seguir os casos de maior ocorrência (DINIZ, 2005):
K1 – FATOR DE TOPOGRAFIA	<b>PESOS DO FATOR</b>
Terreno Plano	1,00
Terreno em Aclive	0,80
Terreno em Declive	0,70
Terreno Irregular	0,50
Terreno de Encosta	0,30
Terreno se encontra com uma topografia - k1 = 0,50	
K2 – FATOR DE PEDOLOGIA	<b>PESOS DO FATOR</b>
Terreno Normal	1,00
Terreno Arenoso	0,90
Terreno Rochoso	0,80
Terreno Alagado	0,70
Terreno se encontra com características Pedológicas - k2 = 0,80	

Mayk Douglas Vilar Gambarra  
 Engenheiro Civil  
 CREA/PB Nº 161656994-8  
 Prefeitura Mde Salgadinho  
 Mayk Douglas V. Gambarra  
 Engenheiro Civil  
 OREB/PB 101656994-8  
 Salgadinho – PB, 02 de outubro de 2019

**ADMINISTRAÇÃO**  
**MARCOS ANTONIO ALVES**  
**PREFEITO CONSTITUCIONAL**