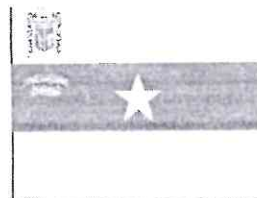




ESTADO DO PIAUÍ
PREFEITURA MUNICIPAL DE PARNAÍBA
GABINETE DO PREFEITO



Ofício nº 237/2019.

Parnaíba(PI), 23 de Setembro de 2019.

Exmo. Sr.
Vereador José Geraldo Alencar Filho
Presidente da Câmara Municipal de Parnaíba
CÂMARA MUNICIPAL DE PARNAÍBA
N/CIDADE

Sr. Presidente,

Estamos encaminhando para a devida tramitação e deliberação pelo Plenário desta Casa Legislativa, o Projeto de Lei em anexo, para apreciação desta douta casa legislativa, nos termos do disposto na Lei Orgânica do Município e no Regimento Interno desta Câmara Municipal.

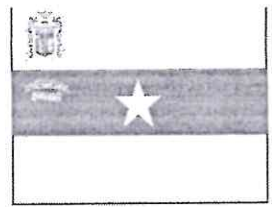
Sendo o que se reservava para o momento, esperamos contar com o apoio de todos os membros deste Poder Legislativo para a aprovação da matéria ora encaminhada, com a imprescindível veicidade que o caso requer e subscrevemo-nos.

Atenciosamente,

Francisco de Assis de Moraes Souza
Prefeito Municipal



ESTADO DO PIAUÍ
PREFEITURA MUNICIPAL DE PARNAÍBA
GABINETE DO PREFEITO



JUSTIFICATIVA

Mensagem nº. ____/2019.

Parnaíba, 19 de Setembro de 2019.

Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara Municipal de Parnaíba
Senhoras e Senhores Parlamentares,

Ao tempo em que os cumprimentamos, temos a aprazível satisfação de submeter à elevada apreciação dessa Colenda Câmara Legislativa Municipal, o Projeto de Lei, em anexo, que autoriza a alienação de área de propriedade do município, na forma que especifica.

A propositura visa obter autorização legislativa para alienar referida área de propriedade municipal, que fora adquirida de forma de transferência de parte do bem, do particular para o uso público, que é o caso das ruas pertencentes a loteamento. Segundo o magistério de Hely Lopes Meirelles, “exatamente porque são bens de uso comum do povo, desgarram-se das regras de direito civil e se submetem a regime jurídico especial do direito público” (MARIENHOFF, Domínio Público, p. 45 seg.). Atentando a essa realidade, os Tribunais vêm sufragando a mesma doutrina, valendo citar recente acórdão do Tribunal de Alçada que sustentou ser dispensável a existência de título aquisitivo de via pública e de sua transcrição no Registro de Imóveis (Revista dos Tribunais, v.203/412).

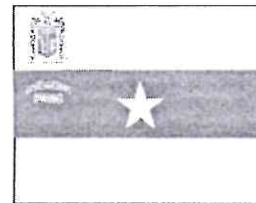
“Quando um particular obtém licença administrativa, para arruar e lotear, com a condição de transferir para o patrimônio público as áreas reservadas para ruas, praças e espaços livres, o negócio pelo qual se opera essa transferência não é de estatuto civil, mas de direito administrativo e denomina-se concurso voluntário e esse concurso, como modo de aquisição de bens pelo poder público independe de forma especial e transcrição no registro; basta que haja inequívocidade quanto à oferta pelo particular e aceitação pelo poder público”.

Embora trate-se de um bem público de uso comum, devidamente autorizado, pelo poder público municipal, à época de criação da empresa no início dos anos 2000, não haviam quaisquer delimitações de ruas no imóvel objeto do presente projeto de lei, tendo a empresa ao qual provocou a regularização junto ao ente municipal edificado àquela época imóvel sobre parte dos bens públicos municipais (ruas), mantendo a posse mansa e pacífica ao longo dos anos.

No entanto, no intuito de regularizar o imóvel onde exerce suas atividades comerciais, encaminhou ao município proposta para alienação da área ocupada, anexando croqui da área, avaliação do imóvel e demais documentos capazes de comprovar as edificações já existentes. Insta salientar que a empresa requerente já opera suas atividades no município a mais de 50 (cinquenta) anos, gerando mais de 500 (quinhentos empregos) no município, portanto ainda percebe-se o lado social da regularização, que retirará qualquer insegurança jurídica sobre o imóvel que poderá continuar suas atividades normalmente, justificando, pois, o interesse público para a regularização.



ESTADO DO PIAUÍ
PREFEITURA MUNICIPAL DE PARNÁIBA
GABINETE DO PREFEITO



A alienação de bens da Administração Pública, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, pode ocorrer perfeitamente, de acordo com os ditames da Lei 8.666/93. No entanto, neste caso específico temos que a modalidade prevista para o caso específico, qual seja a modalidade de concorrência pública, resta impossibilitada, haja vista, como retro alhures mencionado, o imóvel em comento já encontrar-se edificado e consolidado as atividades a vários anos, não restando, pois, qualquer interesse de terceiros, senão do próprio ocupante, razão pela qual resta dispensável sua realização.

Consultados os setores competentes desta municipalidade, constatamos não haver previsão de utilização da área por parte do Poder Público, uma vez que a construção não torna indisponível qualquer acesso às ruas e deslocamentos dentro do bairro, tornando-a disponível, razão pela qual a municipalidade concorda com a alienação.

Pela proposta apresentada pelo interessado o mesmo juntara laudo de avaliação da área, com valor de mercado perfazendo o valor de R\$ 107.055,08 (Cento e Sete Mil, Cinquenta e Cinco Reais e Oito Centavos), valor este apresentado, superior ao constante para a área como valor venal para os imóveis da localidade que seria de R\$ 87.169,18 (Oitenta e Sete Mil, Cento e Sessenta e Nove Reais e Dezoito Centavos), conforme documentação juntada ao presente projeto de lei.

Cabe destacar, que, em sendo frutífera a alienação, o fato do imóvel passar para o domínio de particular fará com que o mesmo cumpra com a sua função social, proporcionando o desenvolvimento da região, bem como poderá gerar tributos para o município, quer seja o imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI – quer seja o Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU, os quais poderão se reverter em benefícios para toda a comunidade.

Ademais, os recursos oriundos da presente alienação, deverão ser utilizados, exclusivamente, para aquisição de equipamentos do Pronto Socorro Pediátrico, de forma a proporcionar o atendimento dos munícipes neste segmento.

Assim, considerando a finalidade social que será dada à área em questão, solicitamos que este Projeto de Lei seja apreciado e aprovado por Vossa Excelência e pelos demais Edis, com a urgência que o caso requer.

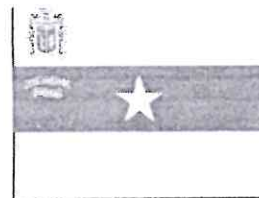
Na oportunidade, renovo a expressão do meu elevado respeito e distinta consideração.

Francisco de Assis de Moraes Souza

Prefeito Municipal



ESTADO DO PIAUÍ
PREFEITURA MUNICIPAL DE PARNAÍBA
GABINETE DO PREFEITO



PROJETO DE LEI Nº 4.518/2019

Autoriza o Poder Executivo a alienar, área de propriedade do Município, na forma que especifica e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE PARNAÍBA, Estado do Piauí, no uso de suas atribuições legais que lhe confere o artigo 77, inciso II da Lei Orgânica do Município de Parnaíba.

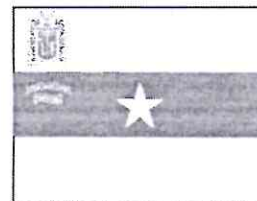
Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a presente Lei:

Art. 1º. Fica o Chefe do Poder Executivo Municipal autorizado a alienar, mediante venda, de acordo com o permissivo legal constante no art. 17, da Lei Federal no 8.666, de 21 de junho de 1993, do imóvel descrito no art. 2º desta Lei, de propriedade do Município de Parnaíba.

Art. 2º. O imóvel objeto da presente doação, corresponde a uma fração de **Parte da Rua A**, com a seguinte descrição: medindo de frente para a margem da Rua São Pedro, medindo 10,00 metros, lado direito, medindo 26,00 metros, limitando-se com o lote de nº 16; Lado esquerdo, medindo 26,00 metros, limitando com o lote de nº 17; Fundo medindo 12,00 metros, limitando-se com imóvel de Raimundo Florindo de Castro, constante da matrícula nº 6917, do Cartório Marinho (2º. Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Parnaíba), folha 01, do livro 2-BN, datado de 20/10/1999. A descrita parte da Rua A tem uma área total de 260,00 m² e um perímetro de 72,00 metros; **Parte da Rua A**, com a seguinte descrição: Frente para Rua A, medindo 9,46 metros, Lado direito medindo 48,67 metros limitando-se com os seguintes lotes: 24, 25, 26, 27, 28 da Quadra "B", Lado esquerdo medindo 48,67 metros limitando-se com os lotes de nº 06, 07, 08, 09, 10 da Quadra "A", Fundo medindo 9,46 metros limitando-se com imóvel de propriedade de Raimundo Florindo de Castro, constante da matrícula nº 6917, do Cartório Marinho (2º. Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Parnaíba) folha 01, do livro 2-BN, datado de 20/10/1999. A descrita Rua A tem uma área total de 462,22m² com um perímetro de 117,17 metros e, **Parte da Rua B**, com a seguinte descrição: Frente para Rua B, medindo 8,51 metros, Lado direito medindo 49,68 metros, limitando-se com os seguintes lotes: 48, 49, 50, 51 da Quadra "5", Lado esquerdo medindo 34,11 metros, mais 1,43 metros, mais 15,91 metros, limitando-se com os lotes de nº 29, 30, 31, 32, 33 da Quadra "B", Fundo medindo 6,83 metros, limitando-se com imóvel de propriedade de outros ocupantes e Raimundo Florindo de Castro, constante da matrícula nº 6917, do Cartório Marinho (2º. Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Parnaíba), folha 01, do livro 2-BN, datado de 20/10/1999. A descrita parte da Rua "B" tem uma área total de 414,27m² com um perímetro de 116,48 metros, totalizando uma área a ser desafetada de 1.139,49m².



ESTADO DO PIAUÍ
PREFEITURA MUNICIPAL DE PARNAÍBA
GABINETE DO PREFEITO




Art. 3º. A alienação a que se refere o art. 1º. desta Lei dever-se-ia se dar por meio de processo licitatório na modalidade de Concorrência Pública, a partir da avaliação de R\$ 107.055,08 (cento e sete mil, cinquenta e cinco reais e oito centavos), conforme Termo de Avaliação apresentado pelo requisitante, cujo valor supera o constante da avaliação municipal de R\$ 87.169,18 (Oitenta e Sete Mil, Cento e Sessenta e Nove Reais e Dezoito Centavos), sendo, no entanto, dispensado o procedimento, haja vista já haver imóvel edificado no local a vários anos, não restando, pois, quaisquer interesse de terceiros, senão do próprio ocupante.

Art. 4º. O valor decorrente da presente alienação será destinado à aquisição de equipamentos para o Pronto Socorro Pediátrico.

Art. 5º. Cumpridas as obrigações previstas nesta lei, poderá o imóvel ser transferido para o adquirente, providenciando o referido registro de imóveis, sendo todos os custos inerentes à transmissão de completa responsabilidade deste.

Art. 6º. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Parnaíba, Estado do Piauí, 19 de Setembro de 2019.


FRANCISCO DE ASSIS DE MORAES SOUZA
Prefeito Municipal

EXCELENTÍSSIMO SENHOR PREFEITO MUNICIPAL DE PARNAÍBA,
Secretaria Municipal de Infraestrutura, Habitação e Regularização Fundiária,
Fiscalização de Obras.



Raimundo Florindo de Castro - ME, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ/MF n.º 06.711.485/0001-08, com sede na Av. Monsenhor Antônio Sampaio, 2720, Bairro Alto Santa Maria, Loteamento Rodoviária, zona urbana, Parnaíba no Estado do Piauí, representada neste ato por seu representante legal, Senhor Raimundo Florindo de Castro, brasileiro, casado, empresário, titular do CPF n.º 010.913.793-00, residente e domiciliado na Av. São Sebastião n.º 3235, Bairro Reios Veloso, Parnaíba no Estado do Piauí, CEP 64.200/000, ambos representados por Francisco F. dos Santos Costa, brasileiro, maior, empresário, titular do CPF n.º 342.807.823-34, RG n.º 949.164 SSP - PI, residente e domiciliado a Rua Caiapos n.º 285, Bairro Boa Esperança, Parnaíba - PI, CEP 64.214-470. Vem requerer a desapropriação onerosamente de parte das ruas A e B do Loteamento denominado Rodoviário, situado a margem da Av. Monsenhor Antônio Sampaio, zona urbana, Parnaíba - PI, de acordo com levantamento planimétrico apresentado e laudo de avaliação anexo.

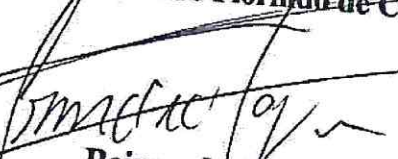
Neste Termo

Pede e espera deferimento.

Parnaíba (PI) 23 de Abril de 2019.

PROTOCOLO N.º	M395
Data:	23/04/19
FL N.º	
Prefeitura Municipal de Parnaíba	
	
Controlado e Fiscalizado	

Raimundo Florindo de Castro - ME

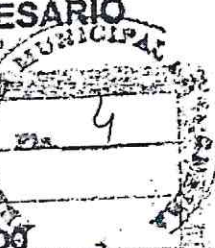

Raimundo Florindo de Castro
CPF n.º 010.913.793-00



Ministério do Desenvolvimento, Indústria e Comércio Exterior
Secretaria do Desenvolvimento da Produção
Departamento Nacional de Registro do Comércio

REQUERIMENTO DE EMPRESÁRIO

INSTITUIÇÃO DE REGISTRO DE EMPRESÁRIO NO VERSO

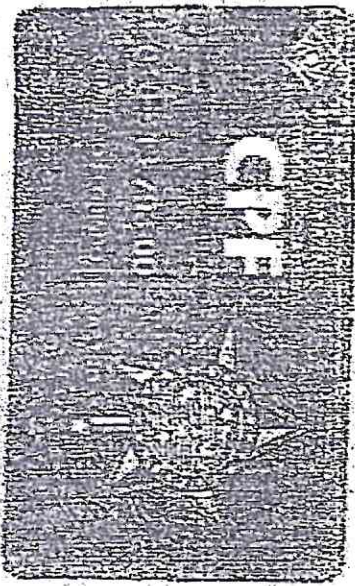


NÚMERO DE REGISTRO DO EMPRESÁRIO (NÚMERO DE REGISTRO DA SEDE)		NÚMERO DA FILIAL (preenchido somente se for diferente da sede)	
22130119 E-3		22900085094	
NOME DO EMPRESÁRIO		NOME DA ESPOSA	
RAIMUNDO FLORINDO DE CASTRO		JOVITA EUGÊNIA DE CASTRO	
NOME DO PAI		NOME DO MARIPO	
ESPERANTINA		CASADO	
NACIONALIDADE		ESTADO DE ORIGEM	
PI, BRASILEIRO		PI	
DATA DO NASCIMENTO		DATA DO NASCIMENTO	
30.08.1942		68.541	
CÓDIGO DE ENDEREÇO		CÓDIGO DE ENDEREÇO	
68.541		SJSP	
CÓDIGO DE ENDEREÇO		CÓDIGO DE ENDEREÇO	
AV. SÃO SEBASTIÃO		2780	
NOME DO ENDEREÇO		NÚMERO	
REIS VELOSO		64214-010	
CÓDIGO DE ENDEREÇO		CÓDIGO DE ENDEREÇO	
PARNAIBA		PI	
Declara, sob as penas da lei, não estar impedido de exercer atividade empresarial, que não possui outro registro de empresário e requer à Junta Comercial do ESTADO DO PIAUÍ			
TIPO DE REGISTRO		TIPO DE REGISTRO	
002 ALTERAÇÃO		024 ALTERAÇÃO DE FILIAL NA UF DA SEDE	
NOME DO EMPRESÁRIO		NOME DO EMPRESÁRIO	
RAIMUNDO FLORINDO DE CASTRO		RAIMUNDO FLORINDO DE CASTRO	
ENDEREÇO DA FILIAL		NÚMERO	
ESTRADA PARNAIBA/CHAVAL PI 07		2720	
CÓDIGO DE ENDEREÇO		CÓDIGO DE ENDEREÇO	
RODOVIÁRIA		64210-260	
CÓDIGO DE ENDEREÇO		CÓDIGO DE ENDEREÇO	
PARNAIBA		PI	
VALOR DO CAPITAL		VALOR DO CAPITAL	
50.000,00		CINQUENTA MIL REAIS	
NOME DO COMÉRCIO			
5191-8/01 COMÉRCIO ATACADISTA DE MERCADORIAS EM GERAL, SEM PREDOMINÂNCIA DE ARTIGOS PARA USO NA AGROPECUÁRIA			
5145-4/01 COMÉRCIO ATACADISTA DE PRODUTOS FARMACÊUTICOS USO HUMANO			
DATA DE REGISTRO DAS ATIVIDADES		NÚMERO DE REGISTRO DE EMPRESÁRIO	
25.01.2000		06711485/0002-99	
DATA DE REGISTRO DAS ATIVIDADES		NÚMERO DE REGISTRO DE EMPRESÁRIO	
14.02.2001		06711485/0002-99	

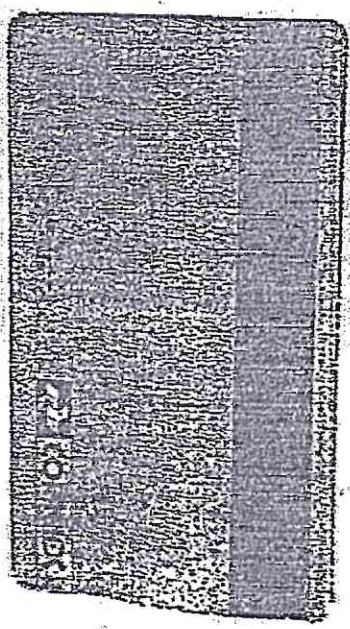
Raimundo Florindo de Castro
14.02.2001
PARA USO EXCLUSIVO DA JUNTA COMERCIAL
DEFERIDO.
PUBLIQUE-SE E ARQUIVE-SE.
AUTENT

Junta Comercial do Piauí
Antonio José Pinto da Silva
de L. Junta/É. Intermediat
30.01.04

JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DO PIAUÍ
CERTIFICO O REGISTRO EM: 30/01/2004
S08 Nº: 147098
Protocolo: 04/001880
EMPRESA: 22 1 0011938 3
RAIMUNDO FLORINDO DE CASTRO
JOSE EDUARDO PEREIRA FILHO
SECRETÁRIO GERAL



CERTIFICADO
 Cert. No. 010.913.793-00
 Apresenta-se para a presente copia feita
 em conformidade com o original e
 assinado pelo Sr. Raimundo Florindo de Castro
 e o Sr. Jovita Eugênio de Castro
 em 29 de Maio de 2002.
 Assinatura: *[Handwritten Signature]*
 Nome: *[Handwritten Name]*
 Endereço: *[Handwritten Address]*
 Cidade: *[Handwritten City]*
 Estado: *[Handwritten State]*
 País: *[Handwritten Country]*



RAZÃO SOCIAL: RAIMUNDO FLORINDO DE CASTRO
 CNPJ: 08.541.173/0003-00
 NOME: RAIMUNDO FLORINDO DE CASTRO
 ENDEREÇO: Jovitas Florindo de Castro
 Jovita Eugênio de Castro
 BRASILEIRÃO - PI
 CEP: 89.000-000
 DATA DE EMISSÃO: 29.05.2002
 LOCAL: Cart. Casem. nº 14 Liv. 58 Fls. 11v
 Nº 42. Exp. Parnaíba - PI, 01.02.78
 Nº 01.091.173-00
 Assinatura: *[Handwritten Signature]*
 Nome: *[Handwritten Name]*
 Endereço: *[Handwritten Address]*
 Cidade: *[Handwritten City]*
 Estado: *[Handwritten State]*
 País: *[Handwritten Country]*



GOVERNO DO ESTADO DO PIAUÍ
 SECRETARIA DE ECONOMIA, ORÇAMENTO
 E FINANÇAS
 INSTITUTO DE TRIBUTAÇÃO DO PIAUÍ
 Assinatura: *[Handwritten Signature]*
 Nome: *[Handwritten Name]*
 Endereço: *[Handwritten Address]*
 Cidade: *[Handwritten City]*
 Estado: *[Handwritten State]*
 País: *[Handwritten Country]*



CPF / ME nº 010.913.793-00

PROCURAÇÃO PARTICULAR PESSOA JURIDICA



OUTORGANTE: Raimundo Florindo de Castro, firma individual, estabelecida nesta cidade, na Rua Pedro II n.º 11036, Centro - inscrita no CNPJ/MF n.º 06.711.485/0001-08, representada por Raimundo Florindo de Castro, brasileiro, maior, casado, empresário, portador do CPF n.º 010.913.793-00, residente e domiciliado na Av. São Sebastião n.º 3235, Bairro Reis Veloso, Parnaíba - PI;

OUTORGADO: Francisco Fabiano dos Santos Costa, brasileiro, maior, casado, Bacharel em Direito, portador do CPF n.º 342.807.723-34, RG n.º 949.164 SSP - PI, residente e domiciliado na Rua Caiapós n.º 285, Bairro, Pindorama em Parnaíba - PI, CEP 64.215-470;

PODERES: Representar a empresa outorgante junto ao Ministério do Meio Ambiente - IBAMA - Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e Recursos Hídricos do Piauí - SEMAR; Prefeitura Municipal de Parnaíba - PI, CREA - Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura do Piauí - PI, DNER - Departamento Nacional de Estradas e Rodagem - PI, 1.º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Parnaíba - PI, com poderes para fazer pesquisa sobre situação registral e cadastral, solicitar a emissão de DARF, IMPOSTO, TAXA, impugnar, assinar requerimentos, petições em procedimentos administrativos, solicitar e receber certidões negativas de débitos, dar vistas a procedimentos administrativos, recebimento de cópias e outros mais necessários para a regularização fiscal e cadastral, fundiária do terreno da matrículas e áreas de: (08) lotes de terras, com as seguintes áreas: I - com uma área de 720,00 m², constante da matrículas n.º R1/12.297; II - com uma área de 720,00 m², constante da matrícula n.º R2/12.299; III - com uma área total 360,00 m², constante da matrícula n.º R2/20.911; IV - com uma área de 360,00 m², constante da matrícula n.º R2/20.913; V - com uma área de 570,00 m², constante da matrícula n.º R2/21.170; VI - com uma área de 510,00 m², parte constante de parte da matrícula n.º 3481. As áreas a serem feito a fusão, soma uma área total de 3.240,00 m²; Dando tudo por bom e valioso, cessando os efeitos deste a partir da conclusão dos trabalhos de regularização.

Parnaíba (PI) 15 de Junho de 2013.

Raimundo Florindo de Castro
Raimundo Florindo de Castro

CARTORIO B. SOUSA 3º OFÍCIO
Rua Marques do Herval, 522 CEP 64.215-470 Parnaíba - PI Fone: 3222-2619

Reconheço a veracidade da assinatura de Raimundo Florindo de Castro

Em teste Parnaíba, 15 de Junho de 2013

Gianny Almeida dos Santos
Escriv. Cont. Promissada





**LAUDO TÉCNICO
DE
AVALIAÇÃO**

**Interessado: Raimundo Florindo de Castro - ME
Bairro Alto Santa Maria - Loteamento Rodoviário.
Parnaíba PI.**

16 de Abril de 2019.

S U M Á R I O



INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE.....	
CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	
INTRODUÇÃO.....	4
LIMITAÇÕES E PREMISAS FUNDAMENTAIS.....	4
REFERÊNCIAS NORMATIVAS.....	5
ESPECIFICAÇÕES DA AVALIAÇÃO.....	5
ASPECTOS DE LOCALIZAÇÃO.....	5
Croqui de Localização e memoriais descritivo, com fotos.....	6
DIAGNÓSTICO DA REGIÃO.....	8
AVALIAÇÃO DOS TERRENOS, RUAS DO LOTEAMENTO.....	9
PRELIMINARES.....	9
Metodologia.....	9
Método comparativo direito de dados de Mercado.....	9
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR.....	10
ENCERRAMENTO.....	10
DOCUMENTOS OFICIALIZADOS	
ART - anotação de responsabilidade técnica do CREA - PI.....	11
PREFEITURA MUNICIPAL DE PARNAÍBA - PI	
Dados cadastrais, para efeito fiscal, valores de m2.....	12
Certidão Negativa de débitos Municipal, referente ao exercício de 2019..	13

INFORMAÇÕES GERAIS SÍNTESE



ESPÉCIE: Laudo de avaliação.

SOLICITANTE: Raimundo Florindo de Castro - ME

OBJETO: Rua A (duas parte), Rua B (parte) do loteamento.
Bairro: Alto Santa Maria (Loteamento Rodoviário),
Parnaíba, Estado do Piauí. CEP 64.200/000.

CARACTERIZAÇÃO TERRENOS / PARTE DAS RAUS.

Nome do Proprietário: Prefeitura Municipal de Parnaíba,
identificação: 03 Partes de ruas, no loteamento Rodoviário, zona urbana,
Parnaíba - PI.

Localização: Rua A (duas parte), Rua B (parte) do loteamento.
Bairro: Alto Santa Maria (Loteamento Rodoviário), Parnaíba, Estado do
Piauí. CEP 64.200/000.

Matricula: Registrado no 1.º Oficial de Registro de Imóveis da
Comarca de Parnaíba, Estado do Piauí, matrícula n.º 12.162, averbação n.º
AV1/12.162, consoante R2/1.138 do Cartório Marinho, datado de 26 de
Janeiro de 2006.

Características da região: Infraestrutura: Energia, Água, Esgoto,
Telefone, acesso pelo asfalto (BR 402 - zona urbana).

FINALIDADE: Determinação do valor de mercado.

DATA - BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: Abril de 2019.

VALOR DA AVALIAÇÃO = R\$ 107.055,07
(CENTO E SETE MIL, CIQUENTA E CINCO REAIS E SETE CENTAVOS).

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

INTRODUÇÃO



O objetivo desse estudo é uma área formada pelas ruas descritas no levantamento planimétrico oficializado através da ART sob n.º00018075034705042217 de emissão do Engenheiro Civil, CREA - PI sob n.º 1343 DPRF.

Esse laudo de avaliação tem por objetivo fornecer a empresa solicitante RAIMUNDO FLORINDO DE CASTRO – ME, subsídio para a conceituação desse terreno sob a ótica do mercado imobiliário através da indicação de seu valor de mercado.

“Esse valor pode ser definido como o preço que o imóvel poderia alcançar se colocado à venda em prazo razoável, com o vendedor desejando, mas não estando obrigado a vendê-lo e o comprador adquirindo-o com inteiro conhecimento de todos os usos e finalidades para os quais está adaptado e poderá ser utilizado, sem, contudo, estar compelido à compra, em outras palavras, seria o preço obtido através de uma compra e venda à vista de mercado.
(Stanley L. Mc Michael-MC Michaels Appraising Manual 4.ª Edição - Prentice Hall - Englewood Cliffs, U.S.A.)

LIMITAÇÕES E PREMISSAS FUNDAMENTAIS

Esse trabalho está pautado nas seguintes limitações e pressuposições:

• Quanto ao título de propriedade, presume-se como sendo bom e admite-se que esteja livre de quaisquer ônus que possam prejudicar a sua negociação junto ao mercado imobiliário. Como este responsável técnico não é de consultoria jurídica, essa avaliação não tem por finalidade a confirmação de aspectos relativos à regularidade formal ou legal dos documentos considerados.

• As informações verbais utilizadas na elaboração desse trabalho são consideradas de válidas e de “boa fe”, não sendo de nossa responsabilidade sua exatidão e veracidade.

• Não foram efetuados estudos de Engenharia com relação à qualidade do solo, o qual foi considerado como adequado às condições do mercado imobiliário.

• Não foram elaborados estudos de caráter ambiental no solo visando à averiguação de substâncias que possam ser prejudiciais à saúde, às estruturas ou ao meio ambiente. Sendo assim este responsável técnico reserva a si o direito de rever as conclusões desse trabalho caso seja identificada qualquer característica dessa natureza e que possa afetar o potencial de venda do imóvel.

REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Na elaboração deste trabalho, foram utilizados dados e informações fornecidos por terceiros, na forma de documento e entrevistas verbais; as estimativas utilizadas neste processo estão baseadas nos documentos e informações, os quais incluem, entre outros, as seguintes prescrições:

. da NBR 14653 - Normas para avaliação de bens da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) Parte 2: Imóveis urbano.

. as recomendações do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia.

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Esse estudo possui as seguintes especificações, na utilização do MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO para a determinação do valor de mercado através da utilização de tratamento de dados por fatores:

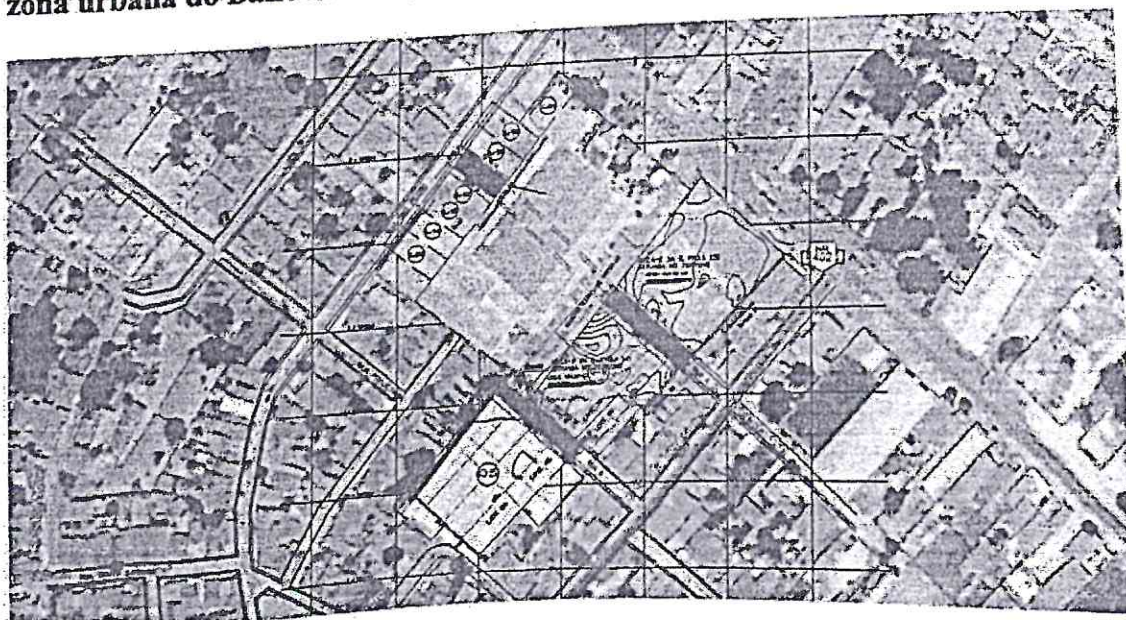
Após a devida homologação obteve-se a classificação de Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III, para a data base da avaliação.

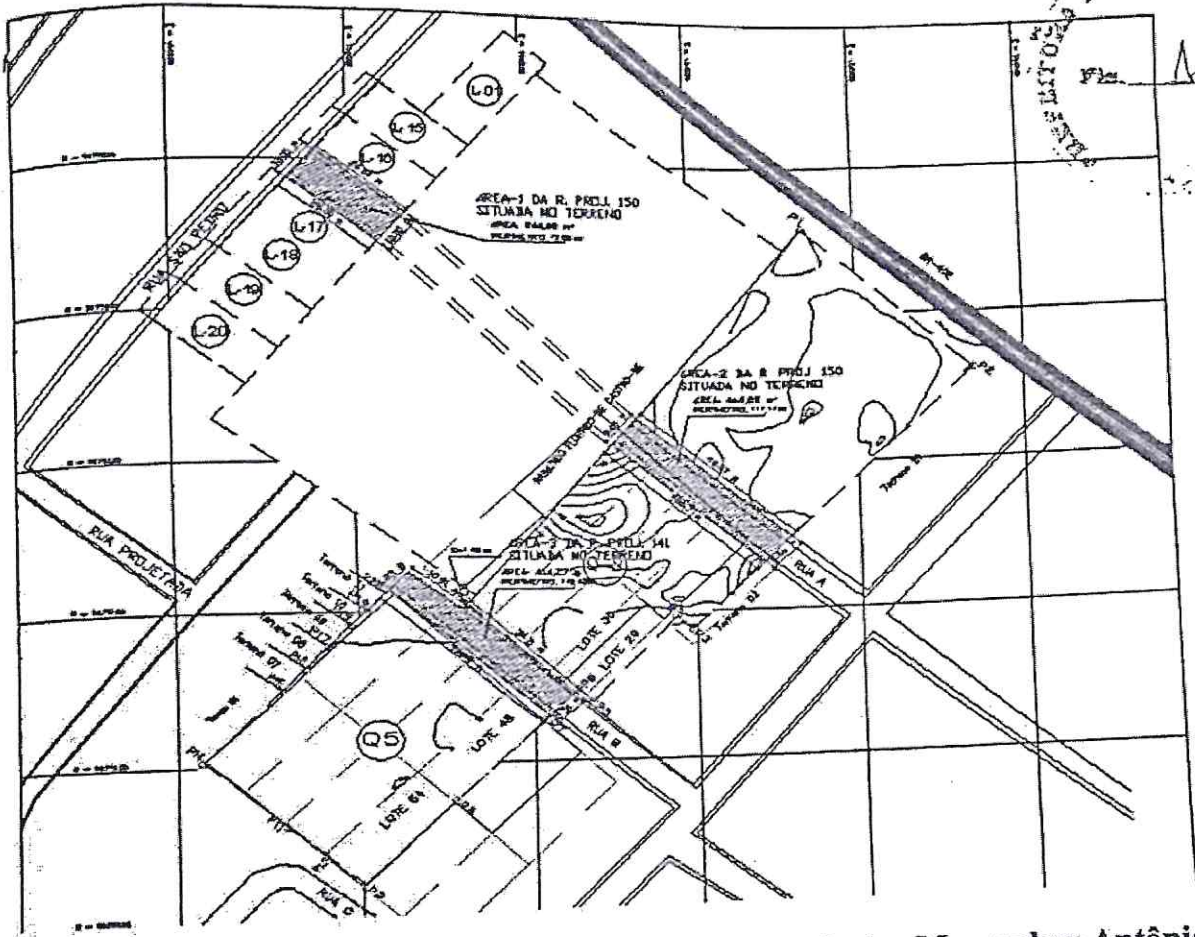
ASPECTOS DE LOCALIZAÇÃO E MEMORIAIS DESCRITIVOS DE PARTE DAS RUAS AVALIADAS - DO LOTEAMENTO RODOVIÁRIO.

LOCALIZAÇÃO.

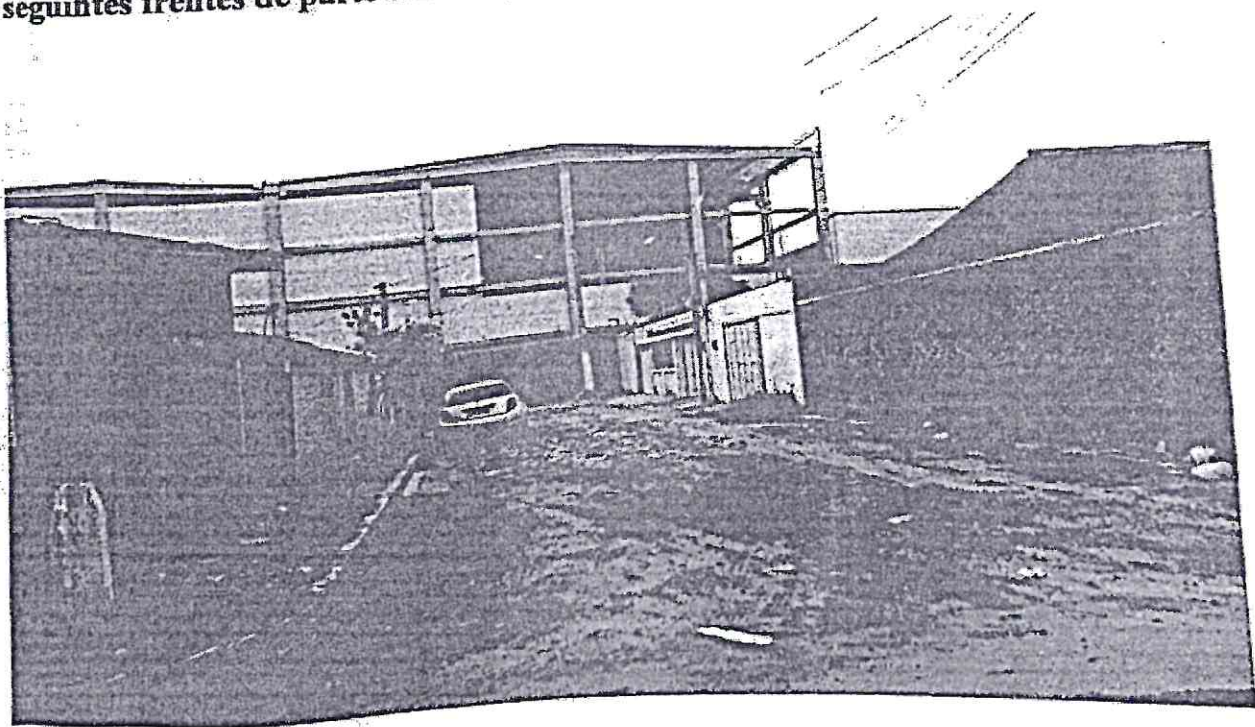
Croqui de Localização.

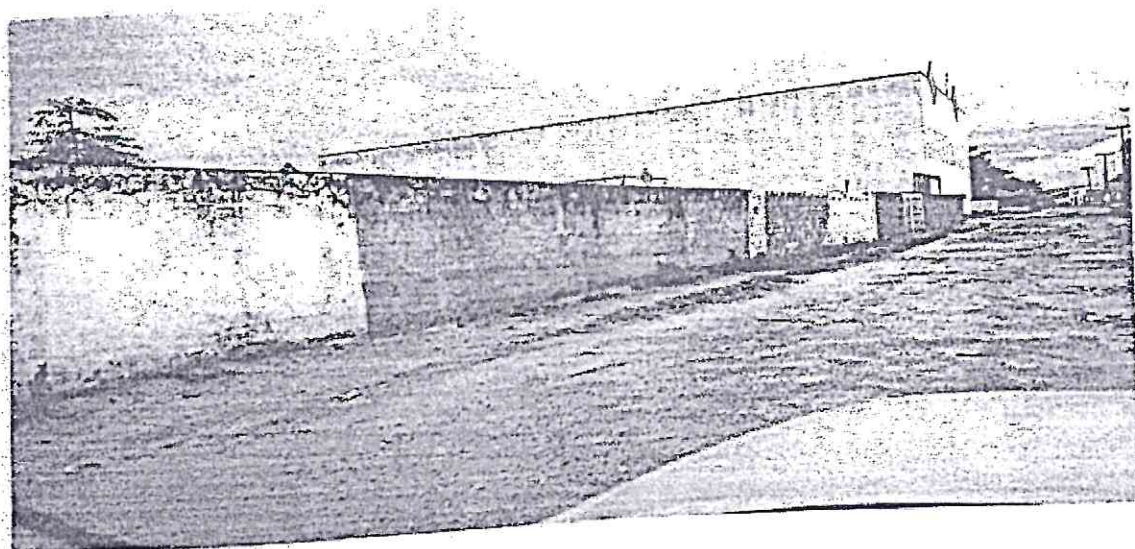
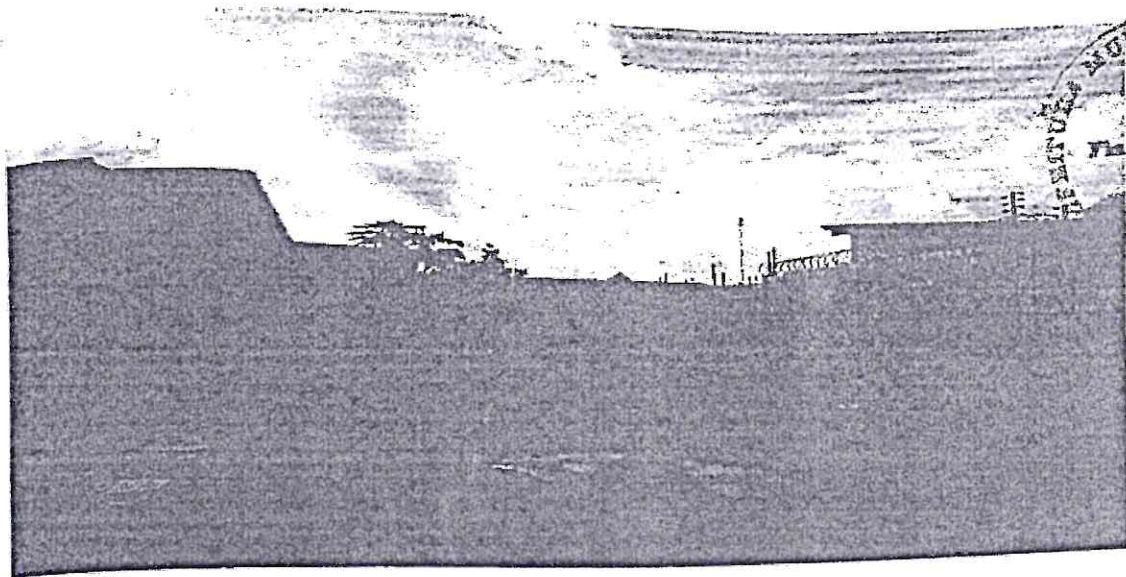
O terreno (parte das ruas) está situado no loteamento denominado Rodoviária, zona urbana do Bairro Alto Santa Maria, Parnaíba, Estado do Piauí.





A propriedade apresentar acesso facilitado através da Av. Monsenhor Antônio Sampaio, entre outras ruas que interligar o Bairro Alto Santa Maria. Com as seguintes frentes de parte das ruas, conforme imagens (fotos) abaixo.





MEMORIAIS DESCRITIVOS DE PARTE DAS RUAS AVALIADAS

Parta da Rua A, com a seguinte descrição: medindo de frente para a margem da Rua São Pedro, medindo 10,00 metros, lado direito, medindo 26,00 metros limitando-se com o lote de n.º 16; Lado esquerdo, medindo 26,00 metros limitando-se com o lote de n.º 17; Fundo medindo 12,00 metros, limitando-se com imóvel de Raimundo Florindo de Castro, constante da matrícula n.º 6917, do Cartório Marinho (2.º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Parnaíba), folha 01, do livro 2-BN, datado de 20/10/1999. A descrita parte da Rua A tem uma área total de 260,00 m2 e um perímetro de 72,00 metros.

Parte da Rua A, com a seguinte descrição: Frente para Rua A, medindo 9,46 metros; Lado direito medindo 48,67 metros limitando-se com os seguintes lotes:- 24, 25, 26, 27, 28 da Quadra "B"; Lado esquerdo medindo 48,67 metros limitando-se com os lotes de n.º 06, 07, 08, 09, 10 da Quadra "A"; Fundo medido 9,46 metros limitando-se com imóvel de propriedade de Raimundo Florindo de Castro, constante da matrícula n.º constante da matrícula n.º 6917, do Cartório Marinho (2.º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Parnaíba), folha 01, do livro 2-BN, datado de 20/10/1999. A descrita parte da Rua A tem uma área total de 462,22 m² com um perímetro de 117,17 metros.

Parte da Rua B, com a seguinte descrição: Frente para Rua B, medindo 8,51 metros; Lado direito medindo 49,68 metros limitando-se com os seguintes lotes:- 48, 49, 50, 51 da Quadra "5"; Lado esquerdo medindo 34,11 metros, mais 1,43 metros mais 15,91 metros, limitando-se com os lotes de n.º 29, 30, 31, 32, 33 da Quadra "B"; Fundo medido 6,83 metros limitando-se com imóvel de propriedade de outros ocupantes e Raimundo Florindo de Castro, constante da matrícula n.º constante da matrícula n.º 6917, do Cartório Marinho (2.º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Parnaíba), folha 01, do livro 2-BN, datado de 20/10/1999. A descrita parte da Rua "B" tem uma área total de 414,27 m² com um perímetro de 116,48 metros.

ANÁLISE DA REGIÃO

DIAGNÓSTICO DA REGIÃO

Parnaíba é um Município brasileiro do Estado do Piauí, possuindo uma população de 199.653 habitantes, formada pelo Rio Parnaíba, que tem 1.485 Km de extensão, O Delta do Parnaíba. A divisão territorial do Brasil e limites territoriais, área de 434,229 Km². Fundação: 14 de Agosto de 1844. PIB per capita: R\$ 11 983,14 ibge/2015.

Diante desse fatos, dispõe de urbanização, sendo alguma delas dotadas de infraestrutura para atender à demanda de área para a comercialização de produtos e serviços. O Município tem as principais atividades econômicas voltadas ao setor primário e de serviços, com destaque para o comercial.

AVALIAÇÃO DO TERRENO (PARTE DAS RUAS)



PRELIMINARES

Em atendimento à solicitação do consultante serão apresentados no presente estudo os valores de mercado para venda referente à área total em análise.

Metodologia

Como primeiro passo na investigação dos valores de mercado foi realizado extensas pesquisas imobiliária na região, visando à obtenção de elementos comparativo, ou seja, propriedades similares, ofertados ou já transacionados, à venda ou para locação, na mesma região geoeconômica em que se localiza o imóvel objeto do presente estudo.

Devido à moderada quantidade de elementos comparativos ofertado e fiéis no mercado imobiliário local, para as tipologias construtivas avaliadas, realizamos as referidas avaliações pelo "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado". Utilizando-se para tal o "Tratamento de dados fatores" ou homogeneização, preconizados pelas Normas Técnicas vigentes em todo o território Nacional. Os resultados foram comparados com o imóvel avaliado, a fim de parametrizarmos os dados obtidos.

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliado, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

O processo de avaliação é concluído através da análise dos resultados provindos de cada método. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

Para a avaliação do imóvel avaliando, utilizamos o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, no qual diante do campo amostral obtido na pesquisa de mercado, foi utilizado o Tratamento de dados de mercado denominado "por Fatores" ou convencionalmente chamado de "Homogeneização", através da qual se obteve o valor médio de mercado para a situação paradigma considerado, neste caso semelhante ao imóvel avaliando.

Visando a consideração da elasticidade das ofertas, os preços pedidos nos elementos comparativos relativos a ofertas foram abatidos de 10% (dez por cento) a 5% (cinco por cento), correspondente assim a superestimava das mesmas, para só então serem considerados nos cálculos avaliatório.

Para a homogeneização dos valores unitários dos elementos comparativos, utilizamos os seguintes fatores:

FATORES DE OFERTA

Fator presumindo o desconto provindo da negociação do valor inicialmente ofertado.

FATOR PADRÃO:

Fator que leva em consideração a variação de preço em função do padrão de cada elemento comparativo em função do avaliando.

FATOR ÁREA:

Fator que leva em consideração a variação de preço em função da área, onde quanto menor a área, maior o preço do terreno e vice-versa.

FATOR DE LOCALIZAÇÃO:

Fato usando para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.

CONCLUSÃO FINAL DO VALOR

Observa-se o memorial de cálculo com a determinação de valor:

Terreno	Área m ²	R\$ por m ²	Valor de mercado
Partes Ruas A, B	1.139,49 m ²	R\$ 93,95	R\$ 107.055,08

ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos, foi redigido e impresso este LAUDO DE AVALIZAÇÃO.

Parnaíba (PI) 16 de Abril de 2019

Victor Orlando Martins Costa Rodrigues
Engenheiro Civil - CREA - PI 1343 - DPRF.

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
 Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
 Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Piauí

CREA-PI

ART de Obra ou Serviço
 00018075034705042217



1. Responsável Técnico

VICTOR ORLANDO MARTINS COSTA RODRIGUES
 Título profissional: Engenheiro Civil, Engenheiro Industrial - Mecânica, Engenheiro Eletricista

RNP: 1047503470

Registro: FE001343

2. Dados do Contrato

Contratante: **RAIMUNDO FLORINDO DE CASTRO - ME**
 Logradouro: **RODOVIA PI-07**
 Complemento:
 Cidade: **PARNAÍBA**
 Contrato: **66/15.04.2019** celebrado em **15/04/2019**
 Valor: R\$ **3.000,00**
 Ação Institucional:

Bairro: **RODOVIÁRIA**
 UF: **PI**

CPF/CNPJ: **06711485000299**
 Nº: **2720**

CEP: **64210-260**
 Vinculado à ART:

Tipo de Contratante: **PESSOA JURÍDICA DE DIREITO PRIVADO**

3. Dados da Obra/Serviço

Logradouro: **RODOVIA PI-07**
 Complemento: **SECRETARIA DE SERVIÇOS URBANOS**
 Cidade: **PARNAÍBA**
 Data de Início: **15/04/2019** Previsão de Término: **12/04/2019**
 Finalidade: **CADASTRAL**
 Proprietário: **PREFEITURA MUNICIPAL DE PARNAÍBA**

Bairro: **RODOVIÁRIA**
 UF: **PI**

Nº: **2720**
 CEP: **64210-260**

Coordenadas Geográficas: **-2.935206, -41.747467**

Código:
 CPF/CNPJ: **06554430000131**

4. Atividade Técnica

LABORAÇÃO	Quantidade	Unidade
AVALIACAO SERVICO NAO RELACIONADO	1139.4900	M2
LEVANTAMENTO TOPOGRAFIA	1139.4900	M2

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

Memorial descritivo do laudo de avaliação das seguintes áreas: Parte da Rua A, com a seguinte descrição: medindo de frente para a margem da Rua São Pedro, medindo 10,00 metros, lado direito, medindo 26,00 metros limitando-se com o lote de n.º 16; Lado esquerdo, medindo 26,00 metros limitando-se com o lote de n.º 17; Fundo medindo 12,00 metros, limitando-se com imóvel de Raimundo Florindo de Castro, constante da matrícula n.º 6917, do Cartório Marinho (2.º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Parnaíba), folha 01, do livro 2-BN, datado de 20/10/1999. A descrita parte da Rua A tem uma área total de 260,00 m² e um perímetro de 72,00 metros; - Parte da Rua A, com a seguinte descrição: Frente para Rua A, medindo 9,46 metros; Lado direito medindo 48,67 metros limitando-se com os seguintes lotes: 24, 25, 26, 27, 28 da Quadra "B"; Lado esquerdo medindo 48,67 metros limitando-se com os lotes de n.º 06, 07, 08, 09, 10 da Quadra "A"; Fundo medido 9,46 metros limitando-se com imóvel de propriedade de Raimundo Florindo de Castro, constante da matrícula n.º constante da matrícula n.º 6917, do Cartório Marinho (2.º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Parnaíba), folha 01, do livro 2-BN, datado de 20/10/1999. A descrita parte da Rua A tem uma área total de 462,22 m² com um perímetro de 117,17 metros; - Parte da Rua B, com a seguinte descrição: Frente para Rua B, medindo 8,51 metros; Lado direito medindo 49,68 metros limitando-se com os seguintes lotes: 48, 49, 50, 51 da Quadra "5"; Lado esquerdo medindo 14,11 metros, mais 1,43 metros mais 15,91 metros, limitando-se com os lotes de n.º 29, 30, 31, 32, 33 da Quadra "B"; Fundo medido 6,83 metros limitando-se com imóvel de propriedade de outros ocupantes e Raimundo Florindo de Castro, constante da matrícula n.º constante da matrícula n.º 6917, do Cartório Marinho (2.º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Parnaíba), folha 01, do livro 2-BN, datado de 20/10/1999. A descrita parte da Rua "B" tem uma área total de 414,27 m² com um perímetro de 116,48 metros. Oficialização dos levantamentos planimétricos das ruas, com uma área total de 1.139,49 m² de ruas do loteamento denominado Rodoviária, Parnaíba - PI.

6. Declarações

Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-PI

ART de Obra em ...
00018075034703470

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Piauí

1. Responsável Técnico

VICTOR ORLANDO MARTINS COSTA RODRIGUES

Título profissional: **Engenheiro Civil, Engenheiro Industrial - Mecânica, Engenheiro Eletricista**

RNP: **1807503470**

Registro: **PE001343**

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Local _____ de **Victor Orlando Martins Costa Rodrigues**
Engenheiro Civil
CREA 1343-DPRF
R.N. Nº 180750347-0

Raimundo Florindo de Castro
ME - CPF: 0671485000299

Registrada em **17/04/2019**

Valor Pago: R\$ **85,96**

Nosso Número: **8200940309**

www.crea-pi.org.br art@crea-pi.org.br
tel: (86)2107-9292

9. Informações

- A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante de pagamento conferência no site do Crea-PI;
- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-pi.org.br ou www.artpi.org.br;
- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante, não podendo de qualquer forma ser utilizada para fins de documentação de vício contratual.



PREFEITURA DE PARNAIBA

PREFEITURA DE PARNAIBA
 PREF. DE PARNAIBA CNPJ: 06554430000131
 Rua Itarna, N° 1434 - Pindorama
 Ficha Cadastral Exercício: 2018

Data Emissão: 18/04/2018
 Hora: 08:57:30
 Exercício: 2018
 Usuário: SERGIO
 Páginas: 1 de 1

DADOS CADASTRAIS

Cadastro: 000036318 Inscrição: 01.08.144.0155.01 Setor: 06 Quadra: 144 Lote: 0155 Unid: 01 Seção: 36318 Face: 03
 Cobrança: NORMAL Período: 999 Lei: Ateração: 0 Cadaastro: 0 Valor Venal: 244412,44

Proprietário: RAIMUNDO FLORINDO DE CASTRO-ME RG/Insc: 06711485000299
 Nome: RAIMUNDO FLORINDO DE CASTRO-ME RG/Insc: 06711485000299
 CPF/CNPJ: 06711485000299 RG/Insc: 06711485000299

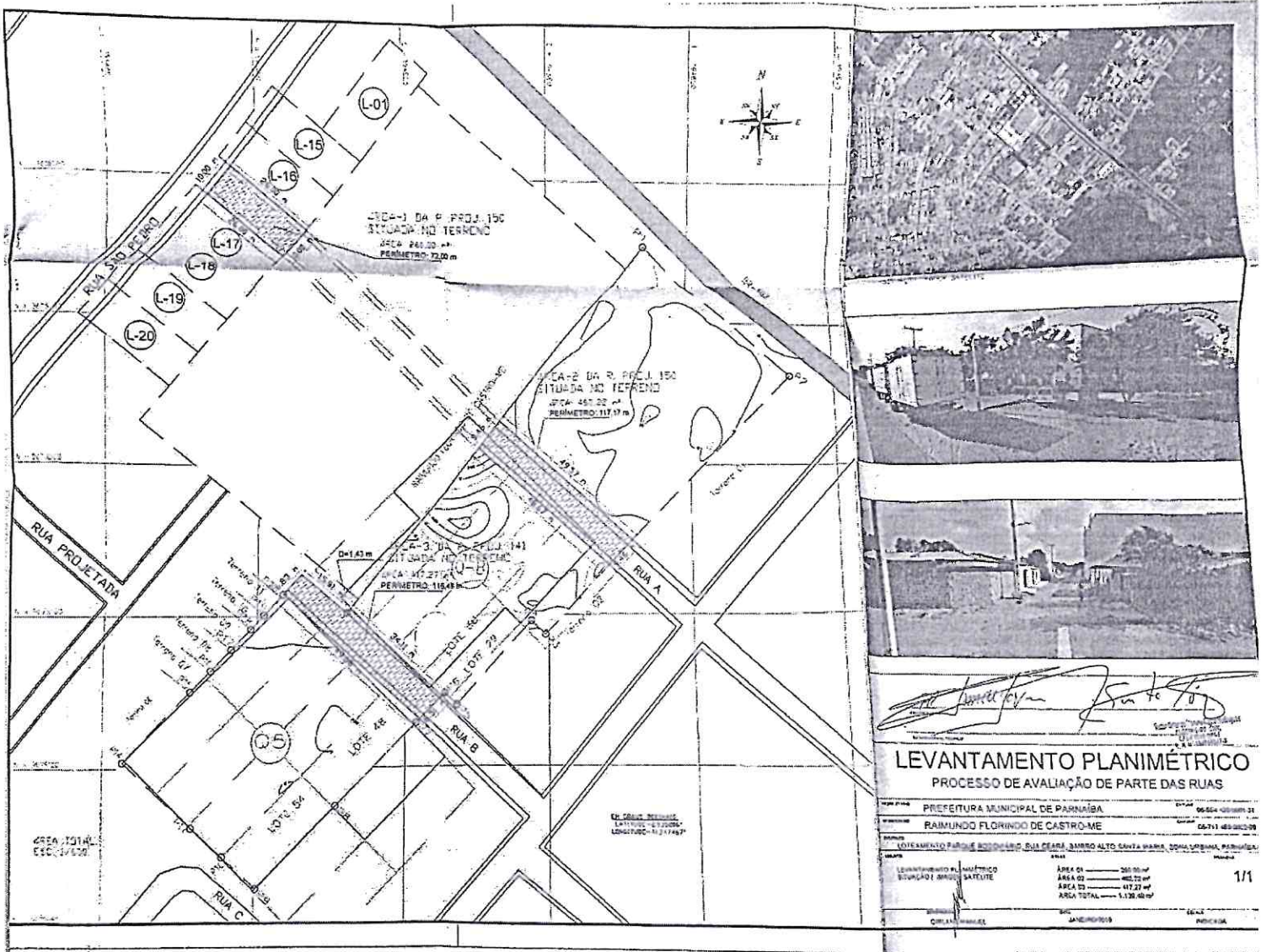
Endereço do Imóvel: AV. MONSENHOR ANTONIO SAMPAIO, SN - LOT. RODOVIARIO
 Logra: AV. MONSENHOR ANTONIO SAMPAIO, 2720 -
 Bairro: RODOVIARIA CEP: 84200000
 Loteamento: UF: PI

Área do Terreno: 3195,00 Valor Venal Terreno: 244412,44 Profundidade: 0 Testada: 98 Lad. Esquerdo: 53,68 Lad Direito: 60
 Zoneamento: 00001 - ZONA FISCAL Fração Ideal: 1,00

Característica	Valor	Característica	Valor	Característica	Valor
0001 - OCUPAÇÃO	0	7001 - CALCAMENTO	0	0001 - SIM	0
0003 - UTILIZAÇÃO	0	7003 - LIMPEZA PUBLICA	0	0001 - SIM	0
0006 - TOPOGRAFIA	0	0002 - PATRIMÔNIO	0	0002 - PARTICULAR	0
0008 - PEDOLOGIA	0			0002 - COLETA DE LIXO	0
				7002 - ILUMINACAO PUBLICA	0,668
				0004 - SITUACAO	0,668
				0001 - SIM	0
				0002 - NAO	0



93,95 m²



LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO
PROCESSO DE AVALIAÇÃO DE PARTE DAS RUAS

PREFEITURA MUNICIPAL DE PARNAGUA
 RAMUNDO FLORINDO DE CASTRO-ME
 LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO SULLCERÁ, BARRIO ALTO SANTA MARIA, URB. SANTA MARIA, PARNAGUA, MARANHÃO

LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO	ÁREA 01	200,00 m²
SUAVIZADO SATELITE	ÁREA 02	402,72 m²
	ÁREA 03	417,27 m²
	ÁREA TOTAL	1.120,00 m²

1/1