



Projeto de Lei Nº 103 /2021
De 15 de Outubro de 2021.

RECEBIDO
15 10 2021
[assinatura]

Desafeta bens imóveis do Município de Itabaiana e autoriza a permuta destes por imóvel particular conhecido como Sítio Camadanta, no atendimento do interesse público voltado à ampliação do Centro de Iniciação ao esporte – CIEE e destinado à instalação de um campo de futebol e demais equipamentos esportivos, conforme especifica e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE ITABAIANA, ESTADO DE SERGIPE, no uso de suas atribuições legais, tendo por base a Lei Orgânica do Município em seus arts. 4º, inciso XVII e 59, inciso V e da Constituição da República em seu art. 5º, XXIV;

Faz saber que a Câmara Municipal aprovou e o Senhor Prefeito sanciona a seguinte Lei:

Art. 1º - Ficam desafetados, passando a integrar a categoria dos bens patrimoniais do Município, disponíveis para alienação, os imóveis de respectivas matrículas e descrições:

I - Um lote de terreno urbano, matrícula nº 40.452, com 752,63m² de área, conforme descrições e confrontações indicadas em sua matrícula avaliado por 2 (dois) engenheiros civis estáveis do quadro de pessoal permanente do Município conforme Norma Brasileira de Regulamentação NBR-114653-2:2011 em R\$ 292.000,00 (Duzentos e Noventa e Dois mil reais);

II - Um lote de terreno urbano, matrícula nº 40.551, com 1.516,05m² de área, conforme descrições e confrontações indicadas em sua matrícula avaliado por 2 (dois) engenheiros civis estáveis do quadro de pessoal permanente do Município conforme Norma Brasileira de Regulamentação NBR-114653-2:2011 em R\$ 588.000,00 (Quinhentos e oitenta e oito mil reais).

[assinatura]



III - Um lote de terreno urbano, matrícula nº 23.336, com 160m² de área; conforme descrições e confrontações indicadas em sua matrícula avaliado por 2 (dois) engenheiros civis estáveis do quadro de pessoal permanente do Município conforme Norma Brasileira de Regulamentação NBR-114653-2:2011 em R\$ 95.000,00 (noventa e cinco mil reais).

IV - Um lote de terreno urbano, matrícula nº 23.337, com 160m² de área; conforme descrições e confrontações indicadas em sua matrícula avaliado por 2 (dois) engenheiros civis estáveis do quadro de pessoal permanente do Município conforme Norma Brasileira de Regulamentação NBR-114653-2:2011 em R\$ 95.000,00 (noventa e cinco mil reais).

V - Um lote de terreno urbano, matrícula nº 23.338, com 160m² de área; conforme descrições e confrontações indicadas em sua matrícula avaliado por 2 (dois) engenheiros civis estáveis do quadro de pessoal permanente do Município conforme Norma Brasileira de Regulamentação NBR-114653-2:2011 em R\$ 95.000,00 (noventa e cinco mil reais).

VI - Um lote de terreno urbano, matrícula nº 23.339, com 160m² de área; conforme descrições e confrontações indicadas em sua matrícula avaliado por 2 (dois) engenheiros civis estáveis do quadro de pessoal permanente do Município conforme Norma Brasileira de Regulamentação NBR-114653-2:2011 em R\$ 95.000,00 (noventa e cinco mil reais).

Art. 2º. Fica o Chefe do Poder Executivo Municipal autorizado a permutar os imóveis de propriedade do Município de Itabaiana descritos e individuados no artigo 1º desta lei, de respectivas matrículas de números 40.451, 40.552, 23.336, 23.337, 23.338 e 23.339, avaliados em seu total de acordo com os Laudos de Avaliação em R\$ 1.260.000,00 (Um milhão, duzentos e sessenta mil reais).

Art. 3º. Fica o Poder Executivo autorizado a permutar os imóveis descritos no artigo 2º desta lei, de respectivas matrículas de números 40.451, 40.552, 23.336, 23.337, 23.338 e 23.339 com o imóvel de propriedade de Ethos Incorporadora Ltda., empresa inscrita no CNPJ nº 09.579.429/0001-50, estabelecida na Rua Augusto Maynard, nº 85, Sala 12, Galeria Zumar Center, Centro, Itabaiana/SE, de matrícula nº R-AV:04-28.527, com registro junto ao Cartório do 1º Ofício da Comarca de Itabaiana/SE, cadastrado no Sistema Nacional de Cadastro Rural – SNCR nº 265.039.008.214-4 e constitui de uma área de terreno, denominada Sítio Camadanta, medindo 25.773,24m² (vinte e cinco mil setecentos e trinta e três metros quadrados), equivalente a 2,5733ha (dois hectares, cinquenta e sete ares e trinta e três



centiares), conforme descrições e confrontações indicadas em sua matrícula.

Parágrafo único. O imóvel descrito no caput foi avaliado conforme laudo de avaliação por 2 (dois) engenheiros civis estáveis do quadro de pessoal permanente do Município conforme Norma Brasileira de Regulamentação NBR-114653-2:2011 em R\$ 885.000,00 (oitocentos e oitenta e cinco mil reais).

Art. 4º. A permuta de que trata esta Lei, com base na avaliação dos imóveis, se processará mediante o pagamento da diferença de valores ao Município no importe de R\$ 375.000,00 (trezentos e setenta e cinco mil reais) por parte da Ethos Incorporadora Ltda, em virtude do interesse de ambas as partes na referida permuta.

§ 1º. A diferença de valores descrita no caput deste artigo, em favor do Município de Itabaiana, deverá ser paga a este mediante o recolhimento de DAM – Documento de Arrecadação Municipal em 180 (cento e oitenta) dias contados da data da publicação desta lei, ficando autorizado o parcelamento em até 120 (cento e vinte) parcelas mensais e iguais do valor total ou de seu saldo remanescente.

§ 2º. Fica autorizado o recebimento de imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus a título de dação em pagamento, desde que inexistente decisão judicial declarando recuperação judicial ou falência da permutante e mediante procedimento administrativo prévio, com avaliação do imóvel, ato administrativo fundamentado de interesse público no bem a ser recebido, vedado contudo qualquer ônus ao Município.

Art. 5º. A permuta objeto da presente lei autorizativa é precedida de justificativa do interesse público e Laudo de Avaliação Prévia dos Bens Imóveis a serem permutados, bem como, deverão se efetivar através de escritura pública de permuta de bens imóveis.

Art. 6º. Todas as Despesas relativas à permuta de imóveis de que trata a presente Lei, sendo estas atinentes a lavratura de escritura e registro, tanto das áreas permutadas e inclusive da área remanescente da propriedade do particular, se ocorrer, correrão às expensas do Município de Itabaiana.

Art. 7º. A alienação por permuta ocorre em estrita observância à legislação pertinente, sendo dispensada a licitação, por se tratar de caso de interesse público devidamente justificado, nos termos do art. 17, I, "c" c/c art. 24, X, ambos da Lei Federal nº 8.666/93 e observado ainda, o efeito vinculante da ADI nº 927-3 (MC) do Supremo Tribunal Federal e ainda, por adoção da inteligência do art. 30 da Lei Federal nº 9.636/1998 e Instrução Normativa nº 3, de 31 de julho de 2018 da SPU – Secretaria de Patrimônio da União.

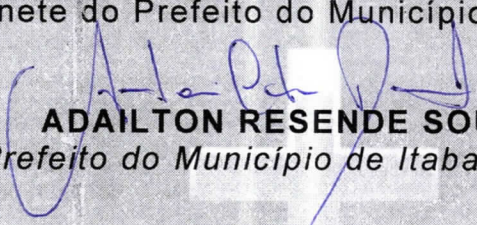


Art 8º. A desafetação e a permuta de que tratam esta Lei se darão respectivamente em razão da conveniência administrativa face a economicidade na desafetação dos imóveis pela redução de despesas com as suas respectivas manutenções e em razão do interesse público na ampliação da área do Centro de Iniciação ao Esporte – CIEE, com implantação de campo de futebol e equipamentos de prática esportiva, sendo o local adequado e único o do imóvel recebido em permuta para tal destinação, sendo esta a característica apresentada pelo imóvel de propriedade particular, para utilização pelo Município, localizado no Sítio Camadanta, com ampliação da área de interesse social de propriedade do Município neste local, em especial, pela conveniência da construção do campo de futebol e instalação de equipamentos em anexo ao CIEE.

Art. 9º. As despesas decorrentes da execução desta Lei, correrão, por conta das dotações orçamentárias próprias, consignadas no orçamento anual, suplementadas se necessário.

Art. 10. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito do Município de Itabaiana.


ADAILTON RESENDE SOUSA
Prefeito do Município de Itabaiana/SE



GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE ITABAIANA



apre

PARECER JURÍDICO nº 300/2021

Por intermédio do Ofício SEOSP/Nº 1091/2021 a Senhora Secretária de Obras, Engenheira Deilza de Assis Santos, consulta esta Procuradoria Jurídica nos seguintes termos:

"Venho, por meio deste, informar que a Secretaria das Obras, Infraestrutura, Urbanismo e dos Serviços Públicos, por meio de seus técnicos (Engenheiros e Arquitetos), vislumbraram na região localizada no Bairro São José Milton Machado, Loteamento Luiz Gonzaga, nesta urbe, mais precisamente, terreno vizinho ao Centro de Iniciação ao Esporte, a possibilidade de aquisição do mesmo para fomentação de práticas esportivas, em especial, construção de um campo com dimensões para prática de futebol.

Em contrapartida, a Ethos Incorporadora LTDA, CNPJ nº 09.579.429/0001-50, proprietária do imóvel alhures explicitado, mostrou-se atraída pelo projeto do município e concordou em realizar permuta do seu terreno de área de 25.733, 24m² e matrícula nº 28.527, com ônus, com os terrenos - áreas institucionais localizadas no Bairro Anízio Amâncio, matrículas nº 40.452 (752,63 m²) 40.451 (1.516,05 m²), 23336 (160m²), 23338 (160 m²) e 23330 (160 m²).

Para a preparação do procedimento, a Secretaria das Obras, por meio do Engenheiro Avaliador Filipe José Magalhães de Melo - CREA nº 271313681-4, fez visitas in loco e preparou o competente Laudo Técnico de Avaliação de Imóvel.

Por fim, esclarecemos que segue em anexo, declaração emitida pela Empresa Ethos Incorporadora, Laudo de Avaliação do Imóvel, Cópia das Escrituras Públicas, Certidão de Inteiro Teor e demais documentos necessários para início do Procedimento de Permuta dos lotes/terrenos e/ou outra medida legal que a Procuradoria Municipal entenda pertinente para o caso em baía, resultando e rogando que seja destacado o meio hábil da empresa Construtora e Incorporadora ETHOS pagar ao município a diferença referente aos valores constantes no Laudo de Avaliação emitido pelo expert".

05.10.2021

[Assinatura]



GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE ITABAIANA



Juntou documentos.

Realizados os estudos e pesquisas doutrinárias e jurisprudenciais para a elaboração deste parecer, verificamos inexistir no âmbito do Município de Itabaiana legislação específica de caráter geral e impessoal disciplinando o procedimento de permuta de imóveis.

Nada obstante isso, no ano de 2013 fora editada a Lei Municipal nº 1675/2013, que em seu artigo 2º em procedimento de desapropriação de terreno para ampliação do Cemitério Municipal, autorizou permuta de um terreno com o proprietário.

À guisa de inexistência de legislação específica, prévia e genérica, entendemos ser necessário de *lege ferenda*, o encaminhamento de Projeto de Lei Municipal à Câmara de Vereadores de Itabaiana para que seja possível a realização de permuta de terrenos de propriedade do Município e portanto afetados ao Patrimônio Público, permitindo assim maior eficiência e segurança jurídica ao Poder Executivo em procedimentos desta natureza.

Verificamos outrossim que a lei federal nº 9.636/98, que prevê a permuta de bens imóveis da União assim disciplina em seus artigos 23, 24 e 30:

"CAPÍTULO II DA ALIENAÇÃO

Art. 23. A alienação de bens imóveis da União dependerá de autorização, mediante ato do Presidente da República, e será sempre precedida de parecer da SPU quanto à sua oportunidade e conveniência.

§ 1º A alienação ocorrerá quando não houver interesse público, econômico ou social em manter o imóvel no domínio da União, nem inconveniência quanto à preservação ambiental e à defesa nacional, no desaparecimento do vínculo de propriedade.



GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE ITABAIANA



§ 2º A competência para autorizar a alienação poderá ser delegada ao Ministro de Estado da Fazenda, permitida a subdelegação.

SEÇÃO I Da Venda

Art. 24. A venda de bens imóveis da União será feita mediante concorrência ou leilão público, observadas as seguintes condições:

I - na venda por leilão público, a publicação do edital observará as mesmas disposições legais aplicáveis à concorrência pública;

II - os licitantes apresentarão propostas ou lances distintos para cada imóvel;

III - a caução de participação, quando realizada licitação na modalidade de concorrência, corresponderá a 10% (dez por cento) do valor de avaliação;

IV - no caso de leilão público, o arrematante pagará, no ato do pregão, sinal correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do valor da arrematação, complementando o preço no prazo e nas condições previstas no edital, sob pena de perder, em favor da União, o valor correspondente ao sinal e, em favor do leiloeiro, se for o caso, a respectiva comissão;

V - o leilão público será realizado por leiloeiro oficial ou por servidor especialmente designado;

VI - quando o leilão público for realizado por leiloeiro oficial, a respectiva comissão será, na forma do regulamento, de até 5% (cinco por cento) do valor da arrematação e será paga pelo arrematante, juntamente com o sinal;

VII - o preço mínimo de venda será fixado com base no valor de mercado do imóvel, estabelecido em avaliação de precisão feita pela SPU, cuja validade será de seis meses.



GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE ITABAIANA



VIII - demais condições previstas no regulamento e no edital de licitação.

§ 1º Na impossibilidade, devidamente justificada, de realização de avaliação de precisão, será admitida avaliação expedita.

§ 2º Para realização das avaliações de que trata o inciso VII, poderão ser contratados serviços especializados de terceiros, devendo os respectivos laudos, para os fins previstos nesta Lei, ser homologados pela SPU, quanto à observância das normas técnicas pertinentes.

§ 3º Poderá adquirir o imóvel, em condições de igualdade com o vencedor da licitação, o cessionário de direito real ou pessoal, o locatário ou arrendatário que esteja em dia com suas obrigações junto à SPU, bem como o expropriado.

§ 4º A venda, em qualquer das modalidades previstas neste artigo, poderá ser parcelada, mediante pagamento de sinal correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do valor de aquisição e o restante em até quarenta e oito prestações mensais e consecutivas, observadas as condições previstas nos arts. 27 e 28.

Art. 25 a 29 (...):

SEÇÃO II

Da Permuta

Art. 30. Poderá ser autorizada, na forma do art. 23, a permuta de imóveis de qualquer natureza, de propriedade da União, por imóveis edificadas ou não, ou por edificações a construir.

§ 1º Os imóveis permutados com base neste artigo não poderão ser utilizados para fins residenciais funcionais, exceto nos casos de residências de caráter obrigatório, de que tratam os arts. 80 a 85 do Decreto-Lei nº 9.760, de 1946.

§ 2º Na permuta, sempre que houver condições de competitividade, deverão ser observados os procedimentos licitatórios previstos em lei.



GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE ITABAIANA



Por sua vez, a Instrução Normativa nº 3, de 31 de julho de 2018, da SPU - Secretaria do Patrimônio da União, que regulamenta o previsto na Lei mencionada (arts. 23, 24 e 30) no que se refere à permuta, disciplina o procedimento, demonstrando ser importante elemento a conferir à gestão administrativa maior eficiência e segurança.

Nada obstante isso, no ano de 2013 fora editada em Itabaiana Lei específica de nº 1675/2013, onde procedeu-se à permuta de imóveis visando a ampliação do cemitério local.

Assim, dado o precedente no âmbito do Município é possível também a realização da permuta destes imóveis, mediante justificativas que evidenciem o interesse público em mensagem e encaminhamento de projeto de lei à Câmara de Vereadores, por se tratar de desafetação e alienação/permuta de bens pertencentes ao patrimônio público.

Ainda, se possível, em permanecendo o interesse da Administração na permuta, que seja formada uma Comissão de Engenheiros para complementar/ratificar a avaliação feita por um único servidor do quadro. Cautela que seguramente protege o servidor e a Administração de questionamentos e indagações da sociedade local acerca das avaliações, assim como a devida apreciação e conclusões dos Edis.

Contudo, também sob o aspecto jurídico, dada a existência de precedente anterior no âmbito municipal (Lei 1675/2013) é possível a realização da permuta mediante autorização legal específica pelo Poder Legislativo de Itabaiana.



GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE

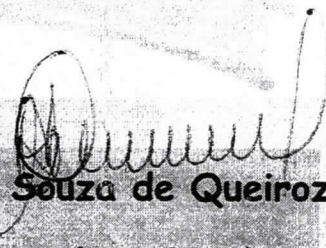
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE ITABAIANA



S.M.J Este é o parecer.

Extraia-se cópia para arquivo e remetam-se à solicitante e por cópia ao Exmo Sr Prefeito Municipal.

Itabaiana, 5 de outubro de 2021.



Márdilla Souza de Queiroz

Procuradora Geral



Ofício nº 182/2021/GAB

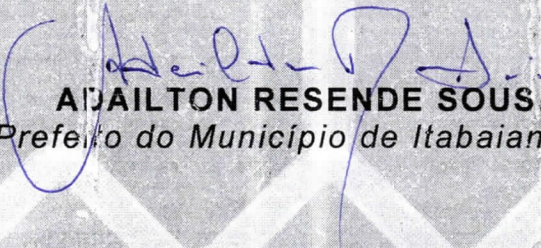
Itabaiana/SE, 15 de outubro de 2021.

Senhor Presidente,

Tenho a satisfação de encaminhar a Vossa Excelência a **Mensagem**, acompanhada do **Projeto de Lei** que, conforme consta de sua ementa, ***"Desafeta bens imóveis do Município de Itabaiana e autoriza a permuta destes por imóvel particular conhecido como Sítio Camadanta, no atendimento do interesse público voltado à ampliação do Centro de Iniciação ao esporte – CIEE e destinado à instalação de um campo de futebol e demais equipamentos esportivos, conforme especifica e dá outras providências"*** ao tempo em que solicito de Vossa Excelência o apoio e a aprovação do mesmo.

Atenciosamente,

Gabinete do Prefeito do Município de Itabaiana, Estado de Sergipe.


ADAILTON RESENDE SOUSA
Prefeito do Município de Itabaiana/SE

RECEBIDO
15 / 10 / 2021




Excelentíssimo Senhor

Marcos Vinicius de Lima Oliveira

Presidente da Câmara Municipal de Itabaiana/SE

MENSAGEM

**Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara Municipal,
Senhores Vereadores,
Senhoras Vereadoras,**

Senhor Presidente, tenho a honra de encaminhar por intermédio de Vossa Excelência, à elevada deliberação dessa nobre Assembleia, o incluso Projeto de Lei que **“Desafeta bens imóveis do Município de Itabaiana e autoriza a permuta destes por imóvel particular conhecido como Sítio Camadanta, no atendimento do interesse público voltado à ampliação do Centro de Iniciação ao esporte – CIEE e destinado à instalação de um campo de futebol e demais equipamentos esportivos, conforme especifica e dá outras providências”**.

A desafetação e em sequência, a permuta de imóveis destina-se a utilização do imóvel para as diversas modalidades esportivas disponíveis no CIEE – Centro de Iniciação ao Esporte Dr. Antônio Menezes Santos - Tonho de Maria Branquinha, situado no Loteamento Luiz Gonzaga, o qual possui estrutura para a prática de mais de dez modalidades esportivas e obedece aos parâmetros olímpicos.

Contudo, não existe espaço para prática de futebol de campo, prática amplamente utilizada pela população, em suas diversas idades, havendo verdadeira carência destes espaços públicos no Município de Itabaiana.

Assim, diante do interesse público existente, justifica-se que haja construção de campo de futebol e ampliação do espaço do Centro de Iniciação ao Esporte (CIE), sendo que o terreno destinado para tal, segundo o Laudo de Avaliação, adequa-se às necessidades da Administração Pública, bem como da população.

Desta forma, pretende-se com este projeto de lei que tal imóvel particular passe a fazer parte do acervo público municipal por permuta na forma aqui indicada, evidenciando manifesta economicidade ao Erário pela desafetação e permuta de imóveis sem interesse no Município em sua utilização, reduzindo as despesas com a sua manutenção e concomitantemente com a economia não desnecessidade de dispêndio de recursos financeiros do Município com a desapropriação do imóvel recebido em permuta.



GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE

GABINETE DO PREFEITO DO MUNICÍPIO DE ITABAIANA

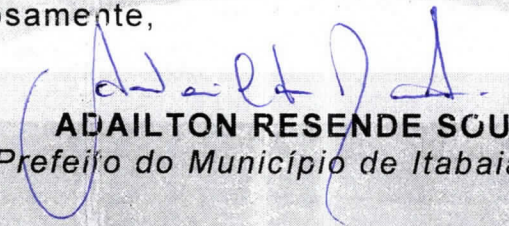


Em anexo, e como parte integrante do referido projeto, estamos enviando os anexos, consistentes em Laudos de Avaliação, Memoriais Descritivos e Plantas, contrato de permuta e respectivos registros públicos assim como pareceres jurídicos a estes relacionados.

Ao submeter o Projeto à apreciação dessa Egrégia Casa, estamos certos de que os(as) senhores(as) Vereadores(as) saberão aperfeiçoá-lo, se necessário, e, sobretudo, reconhecer o grau de prioridade à sua aprovação.

Aproveitamos a oportunidade para reiterar as Vossas Excelências os protestos de elevado apreço.

Respeitosamente,


ADAILTON RESENDE SOUSA
Prefeito do Município de Itabaiana/SE



DECRETO Nº 171/2021
DE 15 DE OUTUBRO DE 2021.

Declara Utilidade Pública, para fins de permuta, terreno localizado no Sítio Camadanta no Loteamento Luiz Gonzaga, situado na zona urbana, para fins de construção de campo de futebol e ampliação do espaço do Centro de Iniciação ao Esporte (CIE) e outros prédios públicos e dá providências correlatas.

O PREFEITO DE ITABAIANA, ESTADO DE SERGIPE, no uso das atribuições legais, em consonância com a Lei Orgânica Municipal;

CONSIDERANDO o Art. 6º do Decreto-Lei Federal nº 3.365, de 21 de junho de 1941, alteradas pelas Leis Federais nº 2.786, de 21 de maio de 1956 e Lei nº 6.602, de 07 de dezembro de 1978 e, ainda, a lei federal nº 9636/98 e de conformidade com o disposto no art. 5º, inciso XXIV, da Constituição Federal;

CONSIDERANDO o Art. 4º, XVII c/c Art. 59, V, ambos da Lei Orgânica Municipal, pela qual compete ao Município prover a tudo quanto diga respeito ao seu peculiar interesse e ao bem-estar de sua população, cabendo-lhe, privativamente, dentre outras, adquirir bens, inclusive mediante desapropriação;

CONSIDERANDO que o CIE – Centro de Iniciação ao Esporte Dr. Antônio Menezes Santos - Tonho de Maria Branquinha, situado no Loteamento Luiz Gonzaga, possui estrutura para a prática de mais de dez modalidades esportivas e obedece aos parâmetros olímpicos;

CONSIDERANDO que, dentre as modalidades esportivas disponíveis no CIE, não existe espaço para prática de futebol de campo, prática amplamente utilizada pela população, em suas diversas idades, havendo verdadeira carência destes espaços públicos no Município de Itabaiana;



CONSIDERANDO o interesse público de que a área seja nas proximidades do CIE, buscando-se terrenos e espaços privados adjacentes que possam atender às necessidades para a consecução do projeto para ampliação das modalidades esportivas;

CONSIDERANDO que nas adjacências do CIE existe uma área que comporta a construção de campos de futebol de campo e outros prédios públicos, voltados à ampliação do espaço e consolidação do projeto do CIE;

CONSIDERANDO que o terreno está em área urbana privilegiada, ao lado CIE, possibilitando a construção de espaço e até outro prédio público municipal na área a ser desapropriada;

CONSIDERANDO que o terreno em questão é pertencente a pessoa jurídica, a Ethos Incorporadora Ltda., nos termos da Matrícula nº 28.527, com área total de 25.733,42 metros quadrados;

CONSIDERANDO que o Município dispõe de outras áreas públicas institucionais, no Bairro Anísio Amâncio, sem utilidade atual em razão de localidade e de suas dimensões, incondizentes com as necessidades e projetos existentes e, por isso, sem utilização pública ou social e que portanto podem ser DESAFETADOS e disponibilizados para alienação;

CONSIDERANDO que o terreno a ser permutado não possui qualquer restrição no que tange passivos ambientais ou área de proteção permanente (APP), tampouco qualquer restrição cadastral ou com impostos de toda ordem, estando livre e desembaraçado;

CONSIDERANDO que o Laudo Técnico de Avaliação do Imóvel realizado pela Secretaria de Obras, Urbanismo, Infraestrutura e dos Serviços Públicos aferiu ter o imóvel características suficientes para que seja utilizado



para fins de construção dos campos de futebol ou outros prédios públicos municipais voltados ao esporte;

CONSIDERANDO que a Ethos Incorporadora Ltda. mostrou aparente concordância pelo projeto do município e se propôs em realizar permuta do terreno a ser desapropriado com os terrenos institucionais do Município situados no Bairro Anísio Amâncio;

CONSIDERANDO que o Município não dispõe de legislação específica de caráter geral para regular o procedimento de alienação ou permuta de imóveis, exigindo a elaboração de lei específica, a ser submetida e autorizada pela Câmara de Vereadores;

CONSIDERANDO que, por analogia ao art. 30 da Lei Federal nº 9.636/1998 e Instrução Normativa nº 3, de 31 de julho de 2018 da SPU – Secretaria de Patrimônio da União, mostra-se impossível a competitividade em razão da localidade e características do imóvel que se pretende adquirir para ampliação do projeto do CIE e observando portanto, a inviabilidade de competição nos termos da Lei 8.666/93 e inteligência do acórdão proferido pelo Supremo Tribunal Federal na ADI 927-3 (MC);

CONSIDERANDO que, tendo por base o art. 5º, “m” e “n”, do Decreto-Lei Federal nº 3.356, de 21 de junho de 1941, é de utilidade pública a construção de edifícios públicos, monumentos comemorativos, a criação de estádios, entre outros;

DECRETA:

Art. 1º - Fica declarado de utilidade pública, para fins de construção de campo de futebol e aparelhos de prática esportiva, com base no art. 5º, alíneas “m” e “n”, do Decreto-Lei Federal nº 3.356, de 21 de junho de 1941, com redação dada pela Lei nº 6.602, de 07 de dezembro de 1978; 01 (um) terreno baldio, sem número, localizado na Rua Toca Pai, Bairro José Milton Machado,



em área anteriormente conhecida como Sítio Camadanta, no Município de Itabaiana/SE, com área total a ser permutada de 25.733,24 metros quadrados, consoante Laudo de Avaliação, Memoriais Descritivos e Plantas anexadas a este Decreto.

Art. 2º - O Imóvel a ser permutado está registrado com matrícula nº R-AV:04-28.527, junto ao Cartório do 1º Ofício da Comarca de Itabaiana/SE, cadastrado no Sistema Nacional de Cadastro Rural – SNCR nº 265.039.008.214-4, de propriedade de Ethos Incorporadora Ltda., empresa inscrita no CNPJ nº 09.579.429/0001-50, estabelecida na Rua Augusto Maynard, nº 85, Sala 12, Galeria Zumar Center, Centro, Itabaiana/SE.

Parágrafo único: O imóvel constitui de uma área de terreno, denominada terreno 01 (remanescente), medindo 25.773,24m² (vinte e cinco mil setecentos e trinta e três metros quadrados), equivalente a 2,5733ha (dois hectares, cinquenta e sete ares e trinta e três centiares), conforme descrições e confrontações indicadas em sua matrícula.

Art. 3º - O imóvel, ora declarado de utilidade pública, nos termos deste Decreto, deve ser utilizado pelo Município de Itabaiana, por Intermediário das Secretarias de Obras, Urbanismo, Infraestrutura e dos Serviços Públicos e da Secretaria Municipal de Esporte e Lazer para fins de inscrição ao Patrimônio do Município de Itabaiana/Sergipe e construção de campo de futebol e ampliação do espaço do Centro de Iniciação ao Esporte (CIE).

Art. 4º - O valor atribuído ao imóvel em referência será de **R\$ 885.000,00** (oitocentos e oitenta e cinco mil reais), conforme Laudo de Avaliação que compõe este Decreto.

Art. 5º - O Município de Itabaiana/SE, em analogia ao art. 30 da Lei Federal nº 9.636/1998 e Instrução Normativa nº 3, de 31 de julho de 2018 da SPU – Secretaria de Patrimônio da União, mediante autorização da Câmara de Vereadores, buscará meios administrativos e legais para proceder com a



permuta do imóvel a ser desapropriado (intitulado imóvel A3) por outras áreas institucionais do Município que não estejam recebendo, neste momento, sua destinação pública e/ou social.

Parágrafo primeiro: Para fins de PERMUTA de terreno institucional, o Município indica as seguintes áreas públicas institucionais em lotes descritos como A1 e A2:

I – Lote A1, avaliado em R\$ 880.000,00:

a) Um terreno urbano, matrícula nº 40.452, com 752,63m² de área, intitulado terreno A11; conforme descrições e confrontações indicadas em sua matrícula.

b) Um terreno urbano, matrícula nº 40.551, com 1.516,05m² de área, intitulado terreno A12; conforme descrições e confrontações indicadas em sua matrícula.

II – Lote A2, avaliado em R\$ 380.000,00:

a) Um terreno urbano, lote 03, matrícula nº 23.336, com de 160m² de área; conforme descrições e confrontações indicadas em sua matrícula.

b) Um terreno urbano, lote 04, matrícula nº 23.337, com de 160m² de área; conforme descrições e confrontações indicadas em sua matrícula.

c) Um terreno urbano, lote 05, matrícula nº 23.338, com de 160m² de área; conforme descrições e confrontações indicadas em sua matrícula.

d) Um terreno urbano, lote 06, matrícula nº 23.339, com de 160m² de área; conforme descrições e confrontações indicadas em sua matrícula.

Parágrafo segundo: Uma vez autorizada a permuta, em contrapartida, restará um ônus para Ethos Incorporadora Ltda. de um débito no valor de R\$ 375.000,00 (trezentos e setenta e cinco mil reais), a ser pago mediante recolhimento de DAM em até 180 (cento e oitenta) dias após a edição da lei autorizativa ou mediante parcelamento e/ou dação de imóvel em pagamento nos termos estabelecidos pela lei autorizadora.



Art. 6º - A Secretaria Municipal de Obras, Urbanismo, Infraestrutura e dos Serviços Públicos fica autorizada a promover, em articulação com a Procuradoria Geral do Município, na forma da legislação pertinente, a necessária permuta do imóvel declarado de utilidade pública, em caráter de urgência, na forma deste Decreto, mediante autorização legislativa.

Art. 7º - As despesas decorrentes do presente Decreto correrão à conta de dotação orçamentária prevista no orçamento do Município.

Art. 8º - Para fins deste decreto, deverão:

I – Serem apresentadas as certidões atualizadas dos imóveis envolvidos neste Decreto, apresentadas pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itabaiana.

II – Serem adotadas as providências necessárias a fim de assegurar a possível liberação de recursos para fins de construção de campo de futebol, respectivas estruturas e outro prédio público na referida área a ser permutada.

III – Ser oficiada a Secretaria Municipal de Obras, Urbanismo, Infraestrutura e dos Serviços Públicos a fim de que atualize os projetos básicos e executivos respectivos, assim como oficial a Secretaria Municipal de Fazenda a fim de lastrear as respectivas construções.

IV – Ser oficiada a Procuradoria Geral do Município a fim de que adote as providências pertinentes para urgente permuta, inclusive instrumento contratual entre as partes e elaboração de mensagem do Poder Executivo e Projeto de lei autorizativa a ser submetida ao Poder Legislativo Municipal.



GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE

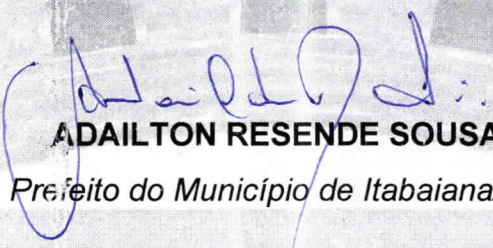
GABINETE DO PREFEITO DO MUNICÍPIO DE ITABAIANA



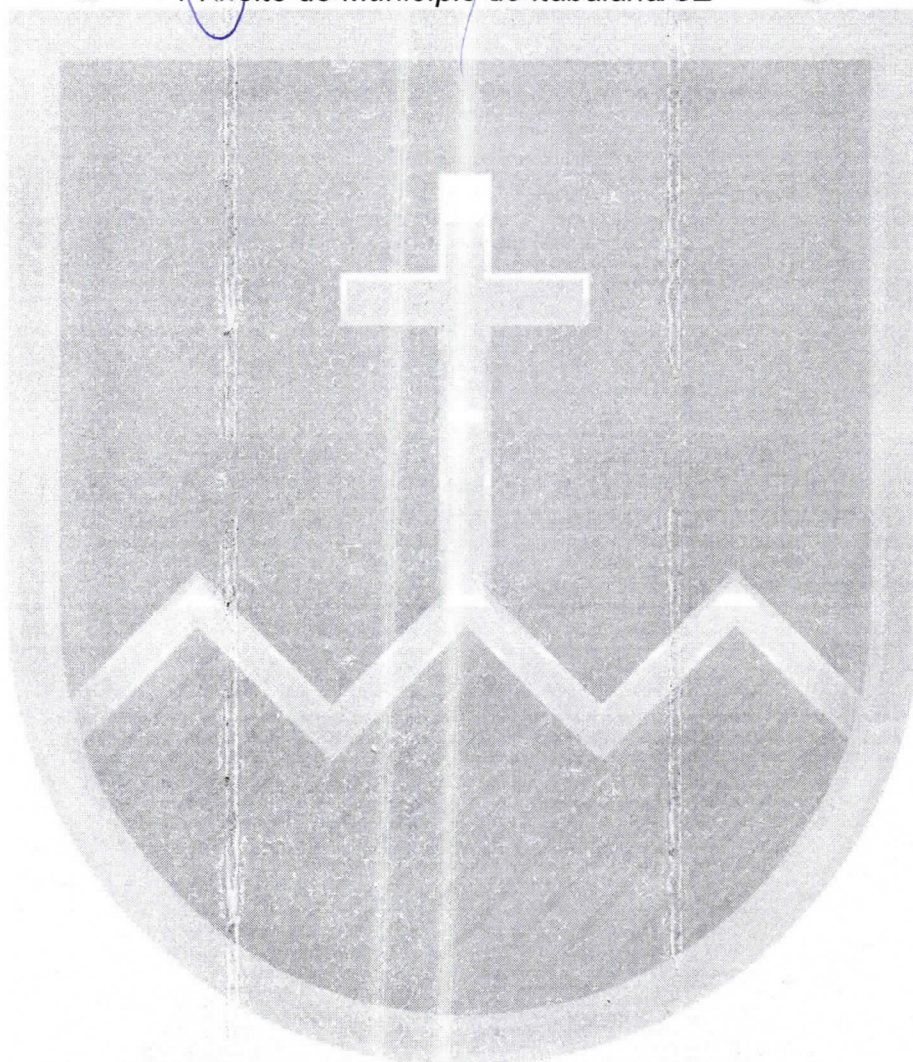
Art. 9º - Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 10 - Revogam-se as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito, Itabaiana/SE, 15 de outubro de 2021


ADAILTON RESENDE SOUSA

Prefeito do Município de Itabaiana/SE





GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE

SECRETARIA DAS OBRAS, INFRAESTRUTURA,
URBANISMO E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS

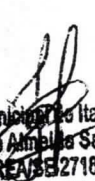


LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Itabaiana – SE.

RECEBIDO

15 | 10 | 2021


Prefeitura Municipal de Itabaiana
José Felipe Almeida Santos
Eng. Civil - CREA/SE 2718260114
Coordenador de Núcleo

Rua Pedro Diniz Gonçalves, 600- Serrano, Itabaiana/SE, 49503-105
(79) 99844-7445- obras@itabaiana.se.gov.br

Página 1 de 13



GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE

SECRETARIA DAS OBRAS, INFRAESTRUTURA,
URBANISMO E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS



SUMÁRIO

1. Identificação do Solicitante	3
2. Finalidade do Laudo	3
3. Objetivo da Avaliação	3
4. Caracterização do Imóvel	3
4.1 Localização do Imóvel	3
4.2 Caracterização da Região	4
4.3 Descrição do Imóvel	4
5. Diagnostico de Mercado	4
6. Especificação da Avaliação	4
7. Métodos e procedimentos utilizados	5
7.1 Pesquisa de Valores	5
7.2 Homogeneização dos valores	6
7.3 Valor do imóvel total	6
7.4 Projeção para área avaliada	6
8. Encerramento	7

Anexos

I- Relatório fotográfico.


Prefeitura Municipal de Itabaiana
José Felipe Almeida Santos
Eng. Civil - CREA/SE 2718260114
Coordenador de Núcleo



GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE

SECRETARIA DAS OBRAS, INFRAESTRUTURA,
URBANISMO E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS



1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

O presente Laudo de Avaliação foi elaborado por solicitação da Prefeitura municipal de Itabaiana através da Secretaria das Obras, Urbanismo, Infraestrutura e dos Serviços Públicos de Itabaiana/SE.

2. FINALIDADE DO LAUDO

O presente laudo tem como finalidade apurar o valor de mercado de sete áreas de terrenos naturais denominadas "A11", "A12"; "LOTE 03", "LOTE 04", "LOTE 05", "LOTE 06" e "A3" situados no município de Itabaiana-SE. Os imóveis serão permutados.

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo do Laudo de Avaliação é a determinação do valor real e atual do imóvel com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do avaliando, apresentando como conclusão a convicção do valor de mercado após o tratamento dos dados. Os imóveis A11, A12, Lote 03, Lote 04, Lote 05 e Lote 06 são terrenos, sem benfeitorias, tendo como proprietária a Prefeitura Municipal de Itabaiana, inscrita no CNPJ sob nº 13.104.740/0001-10. Já o imóvel A3 é um terreno, sem benfeitorias, tendo como proprietária ETHOS INCORPORADORA LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 09.579.429/0001-50.

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

4.1. LOCALIZAÇÃO

Os imóveis A11, A12, Lote 03, Lote 04, Lote 05 e Lote 06, objetos de estudo da presente avaliação, localizam-se na Avenida José Aélcio de Oliveira, Bairro Anísio Amâncio de Oliveira, Itabaiana-SE. Já o imóvel A3, localiza-se no Bairro José Milton Machado, tendo como referência de confrontante a Rua Toca Pai e coordenadas 10°41'42.6"S; 37°26'48.9"W. As plantas de localização e os memoriais descritivos estão anexos ao processo.



Prefeitura Municipal de Itabaiana
José Felipe Almeida Santos
Eng. Civil - CREA/SE 2718260114
Coordenador de Núcleo

Rua Pedro Diniz Gonçalves, 600- Serrano, Itabaiana/SE, 49503-105
(79) 99844-7445- obras@itabaiana.se.gov.br



GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE

SECRETARIA DAS OBRAS, INFRAESTRUTURA,
URBANISMO E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS



Figura 1. Localização do imóvel avaliando, Google Maps.

4.2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Os imóveis A11, A12, Lote 03, Lote 04, Lote 05 e Lote 06 estão localizados em uma região valorizada do município de Itabaiana/SE, a região de entorno é contemplada por imóveis residenciais e comerciais. Já o imóvel A3 está localizado em uma zona de expansão do município, a região de entorno é contemplada por sítios agrícolas. A região possui infraestrutura e é servida pelos seguintes melhoramentos urbanos:

- Energia elétrica e telefonia;
- Coleta de lixo;
- Rede de água.

4.3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O terreno A11 possui 752,63 m² (setecentos e cinquenta e dois metros quadrados e sessenta e três centésimos de metros quadrados) e número de matrícula 40.452, já o terreno A12 possui 1.516,05 m² (um mil e quinhentos e dezesseis metros quadrados e cinco centésimos de metros quadrados) e número de matrícula 40.451.

O lote 03, com frente para a avenida, possui 160,00 m² (Cento e sessenta metros quadrados) e número de matrícula 23.336; o lote 04, com frente para a avenida, possui 160,00 m² (Cento e sessenta metros quadrados) e número de matrícula 23.337; o lote 05, com frente para a rua lateral, possui 160,00 m² (Cento e sessenta metros quadrados) e número de matrícula 23.338; o lote 06, com frente para a rua lateral, possui 160,00 m² (Cento e sessenta metros quadrados) e número de matrícula 23.339.

Já o imóvel A3, que será desapropriado na permuta, trata-se de um terreno com área de **25.733,24 m²** (vinte e cinco mil e setecentos e trinta e três metros quadrados e vinte e quatro centésimos de metros quadrados) e número de matrícula 28.527.

Os sete imóveis não possuem benfeitorias. A geometria e os confrontantes dos imóveis estão demonstrados nos memoriais descritivos e plantas de situação em anexo. Para a elaboração deste laudo não fora consultada a certidão de inteiro teor dos imóveis, devendo ser conferida as informações futuramente.

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Conforme vistoria de reconhecimento da região, onde se insere o imóvel avaliando, verificam-se poucos imóveis disponibilizados em oferta. Considerando o atual desempenho do mercado, com a queda no setor imobiliário, pode-se concluir que a sua liquidez é normal.

Prefeitura Municipal de Itabaiana
José Felipe Almeida Santos
Eng. Civil - CREA/SE 2718260114
Coordenador de Núcleo

Rua Pedro Diniz Gonçalves, 600- Serrano, Itabaiana/SE, 49503-105
(79) 99844-7445- obras@itabaiana.se.gov.br



GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE

SECRETARIA DAS OBRAS, INFRAESTRUTURA,
URBANISMO E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS



6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A NBR 14.653-2:2011, em seu item 9 – Especificação das avaliações, apresenta a seguinte redação:

“9.1.1 A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial, pelo contratante, do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.”

Em função das particularidades do imóvel avaliando e do comportamento do mercado imobiliário da região, e em conformidade com a NBR 14.653-2:2011, item 9.2.1 – Tabela 3 e Tabela 4, item 9.2.3 – Tabela 5, o presente laudo de avaliação possui Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão II.

7. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Esta avaliação está fundamentada no item 11 da NBR 14.653-2:2011, utilizando o “valor quadrado médio” onde se aplica o valor unitário do imóvel, considerando a área total à área avaliada.

Para conhecer o valor de oferta dos imóveis na região adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Foram realizadas pesquisas no mês de setembro de 2021 nas proximidades dos avaliandos, junto a imóveis e terrenos vendidos na região e informações coletadas de corretores de imóveis e profissionais da área imobiliária. Onde os elementos foram devidamente homogeneizados à situação do avaliando, visando estimar o valor de mercado do referido imóvel.

Uma vez adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para o cálculo do valor do imóvel, praticado na região geoeconômica próxima da localização da área a ser avaliada, os cálculos foram elaborados com base na metodologia de TRATAMENTO POR FATORES para a determinação do valor unitário de terreno (R\$/m²). Neste tratamento, os atributos dos imóveis comparativos (exemplo: área, frente, profundidade, localização, etc.) são homogeneizados para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região).

Fatores Utilizados

Preeitura Municipal de Itabaiana
José Felipe Almeida Santos
Eng. Civil - CREABE 2718260114
Coordenador de Núcleo

Rua Pedro Diniz Gonçalves, 600- Serrano, Itabaiana/SE, 49503-105
(79) 99844-7445- obras@itabaiana.se.gov.br



GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE

SECRETARIA DAS OBRAS, INFRAESTRUTURA,
URBANISMO E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS



Fator Transposição (F1): Utilizado para corrigir variações de valor em função da localização do avaliando em relação aos comparativos de mercado, aplicado através da seguinte equação. Adotou-se 1,00.

Fator Oferta (F2): Para os comparativos ofertados, foi aplicado o fator 1,00, a fim de compensar a superestimativa / elasticidade da oferta;

7.1. PESQUISA DE VALORES

PARA A11 e A12

Valores das cotações dos imóveis similares:

COTAÇÃO	CARACTERÍSTICAS		VALOR (R\$/m²)	FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO	
	TIPO	ÁREA (m²)		TRANSPOSIÇÃO	OFERTA
01	Terreno 01	200,00	387,89	1,00	1,00
MÉDIA			387,89		

PARA LOTES 03, 04, 05 e 06

Valores das cotações dos imóveis similares:

COTAÇÃO	CARACTERÍSTICAS		VALOR (R\$/m²)	FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO	
	TIPO	ÁREA (m²)		TRANSPOSIÇÃO	OFERTA
01	Terreno 01	160,00	593,75	1,00	1,00
MÉDIA			593,75		

PARA A3

Valores das cotações dos imóveis similares:

COTAÇÃO	CARACTERÍSTICAS		VALOR (R\$/m²)	FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO	
	TIPO	ÁREA (m²)		TRANSPOSIÇÃO	OFERTA
01	Terreno 01	3025,00	34,38	1,00	1,00
MÉDIA			34,38		

Prefeitura Municipal de Itabaiana
José Felipe Almeida Santos
Eng. Civil - CREABR 2718260114
Coordenador de Núcleo

Rua Pedro Diniz Gonçalves, 600- Serrano, Itabaiana/SE, 49503-105
(79) 99844-7445- obras@itabaiana.se.gov.br



GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE

SECRETARIA DAS OBRAS, INFRAESTRUTURA,
URBANISMO E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS



7.2. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES

PARA A11 e A12

Considerando: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

AMOSTRAS	VALOR (R\$/m ²)	F1	F2	V. HOM. (R\$/m ²)
01	387,89	1,00	1,00	387,89
MÉDIA				387,89

PARA LOTES 03, 04, 05 e 06

Considerando: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

AMOSTRAS	VALOR (R\$/m ²)	F1	F2	V. HOM. (R\$/m ²)
01	593,75	1,00	1,00	593,75
MÉDIA				593,75

PARA A3

Considerando: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

AMOSTRAS	VALOR (R\$/m ²)	F1	F2	V. HOM. (R\$/m ²)
01	34,38	1,00	1,00	34,38
MÉDIA				34,38

7.3. VALOR UNITÁRIO DO IMÓVEL

PARA A11 e A12

Temos que o valor unitário para o imóvel original é de **R\$ 387,89** após aplicação dos fatores de homogeneização.

PARA LOTES 03, 04, 05 e 06

Prefeitura Municipal de Itabaiana
José Felipe Almeida Santos
Eng. Civil - CREA/SE 2718260114
Coordenador de Núcleo

Rua Pedro Diniz Gonçalves, 600- Serrano, Itabaiana/SE, 49503-105
(79) 99844-7445- obras@itabaiana.se.gov.br



GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE

SECRETARIA DAS OBRAS, INFRAESTRUTURA,
URBANISMO E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS



Temos que o valor unitário para o imóvel original é de **R\$ 593,75** após aplicação dos fatores de homogeneização.

PARA A3

Temos que o valor unitário para o imóvel original é de **R\$ 34,38** após aplicação dos fatores de homogeneização.

7.4. PROJEÇÃO PARA ÁREA AVALIADA

Conhecendo o preço unitário para o imóvel original, aplica-se o mesmo na área avaliada para conhecer o valor de mercado do imóvel em questão.

PARA A11

Conhecendo os valores de:

Valor unitário do terreno (R\$/m²) = 387,89

Área total do terreno = 752,63 m²

Temos:

$$VT = VUT \times ATT$$

$$VT = 387,89 \times 752,63$$

$$VT = 291.937,65$$

Valor do **imóvel avaliando**: R\$ 291.937,65 (Duzentos e noventa e um mil e novecentos e trinta e sete reais e sessenta e cinco centavos).

PARA A12

Conhecendo os valores de:

Valor unitário do terreno (R\$/m²) = 387,89

Área total do terreno = 1.516,05 m²

Temos:

$$VT = VUT \times ATT$$

$$VT = 387,89 \times 1.516,05$$

$$VT = 588.060,63$$

Valor do **imóvel avaliando**: R\$ 588.060,63 (Quinhentos e oitenta e oito mil e sessenta reais e sessenta e três centavos).


Prefeitura Municipal de Itabaiana
José Felipe Almeida Santos
Eng. Civil - CREA 271826011
Coordenador de Núcleo



GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE

SECRETARIA DAS OBRAS, INFRAESTRUTURA,
URBANISMO E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS



PARA LOTE 03

Conhecendo os valores de:

Valor unitário do terreno (R\$/m²) = 593,75

Área total do terreno = 160,00 m²

Temos:

$$VT = VUT \times ATT$$

$$VT = 593,75 \times 160,00$$

$$VT = 95.000,00$$

Valor do imóvel avaliando: R\$ 95.000,00 (Noventa e cinco mil reais)

PARA LOTE 04

Conhecendo os valores de:

Valor unitário do terreno (R\$/m²) = 593,75

Área total do terreno = 160,00 m²

Temos:

$$VT = VUT \times ATT$$

$$VT = 593,75 \times 160,00$$

$$VT = 95.000,00$$

Valor do imóvel avaliando: R\$ 95.000,00 (Noventa e cinco mil reais)

PARA LOTE 05

Conhecendo os valores de:

Valor unitário do terreno (R\$/m²) = 593,75

Área total do terreno = 160,00 m²

Temos:

$$VT = VUT \times ATT$$

$$VT = 593,75 \times 160,00$$

$$VT = 95.000,00$$

Valor do imóvel avaliando: R\$ 95.000,00 (Noventa e cinco mil reais)

PARA LOTE 06

Rua Pedro Diniz Gonçalves, 600- Serrano, Itabaiana/SE, 49503-105
(79) 99844-7445- obras@itabaiana.se.gov.br


Prefeitura Municipal de Itabaiana
José Felipe Almeida Santos
Eng. Civil - CREA/SE 271826011-6
Coordenador de Núcleo



GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE

SECRETARIA DAS OBRAS, INFRAESTRUTURA,
URBANISMO E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS



Conhecendo os valores de:

Valor unitário do terreno (R\$/m²) = 593,75

Área total do terreno = 160,00 m²

Temos:

$$VT = VUT \times ATT$$

$$VT = 593,75 \times 160,00$$

$$VT = 95.000,00$$

Valor do imóvel avaliando: R\$ 95.000,00 (Noventa e cinco mil reais)

PARA A3

Conhecendo os valores de:

Valor unitário do terreno (R\$/m²) = 34,38

Área total do terreno = 25.733,24 m²

Temos:

$$VT = VUT \times ATT$$

$$VT = 34,38 \times 25.733,24$$

$$VT = 884.708,79$$

Valor do imóvel avaliando: R\$ 884.708,79 (Oitocentos e oitenta e quatro mil e setecentos e oito reais e setenta e nove centavos).

8. ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente trabalho composto por 13 (treze) folhas, todas impressas, sendo esta folha datada e assinada pelo autor do presente trabalho, e as demais rubricadas. Deixando claro que a avaliação pode sofrer variações de laudo para laudo de 5% a 10% crescente ou decrescente.

Para questões de arredondamento, adotando-se até o limite de 1%, conforme NBR 14.653-1:2001, tem-se os seguintes valores:

Valor para área A11 (Bairro Anísio Amâncio de Oliveira)

R\$ 292.000,00 (Duzentos e noventa e dois mil reais).

Prefeitura Municipal de Itabaiana
José Felipe Almeida Santos
Eng. Civil - CREA/SE 2718260114
Coordenador de Nível

Rua Pedro Diniz Gonçalves, 600- Serrano, Itabaiana/SE, 49503-105
(79) 99844-7445- obras@itabaiana.se.gov.br



GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE

SECRETARIA DAS OBRAS, INFRAESTRUTURA,
URBANISMO E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS



Valor para área A12 (Bairro Anísio Amâncio de Oliveira)

R\$ 588.000,00 (Quinhentos e oitenta e oito mil reais).

Valor para área Lote 03 (Bairro Anísio Amâncio de Oliveira)

R\$ 95.000,00 (Noventa e cinco mil reais).

Valor para área Lote 04 (Bairro Anísio Amâncio de Oliveira)

R\$ 95.000,00 (Noventa e cinco mil reais).

Valor para área Lote 05 (Bairro Anísio Amâncio de Oliveira)

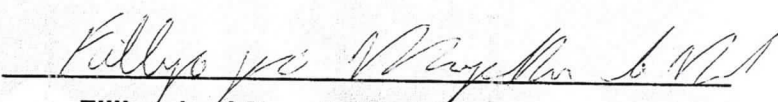
R\$ 95.000,00 (Noventa e cinco mil reais).

Valor para área Lote 06 (Bairro Anísio Amâncio de Oliveira)

R\$ 95.000,00 (Noventa e cinco mil reais).

Valor para área A3 (Bairro José Milton Machado)

R\$ 885.000,00 (Oitocentos e oitenta e cinco mil reais).


Fillipe José Magalhães de Melo

Engenheiro Civil / Perito avaliador - CREA 271313681-4
Servidor/Matrícula – 2042

Itabaiana – SE, 17 de setembro de 2021.


Prefeitura Municipal de Itabaiana
José Felipe Almeida Santos
Eng. Civil - CREA/SE 2718260114
Coordenador de Meio



GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE

SECRETARIA DAS OBRAS, INFRAESTRUTURA,
URBANISMO E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS



ANEXO I

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

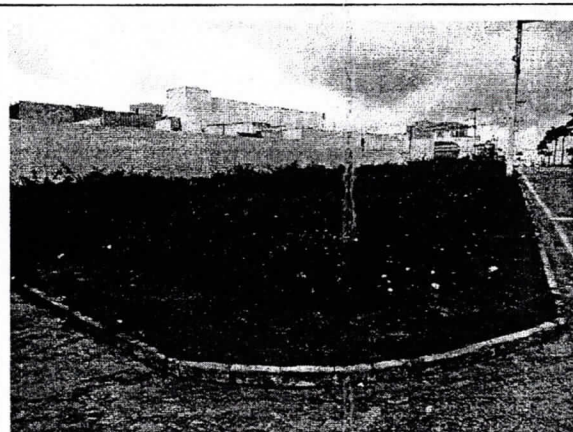


Foto 1. Vista do terreno A11.



Foto 2. Vista do terreno A12

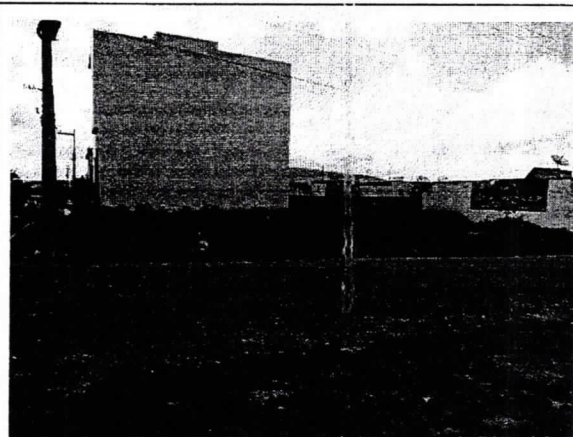


Foto 3. Vista dos lotes.



Foto 4. Vista dos lotes


Prefeitura Municipal de Itabaiana
José Felipe Almeida Santes
Eng. Civil - CREA/SE 2718260114
Coordenador de Núcleo



GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE

SECRETARIA DAS OBRAS, INFRAESTRUTURA,
URBANISMO E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS

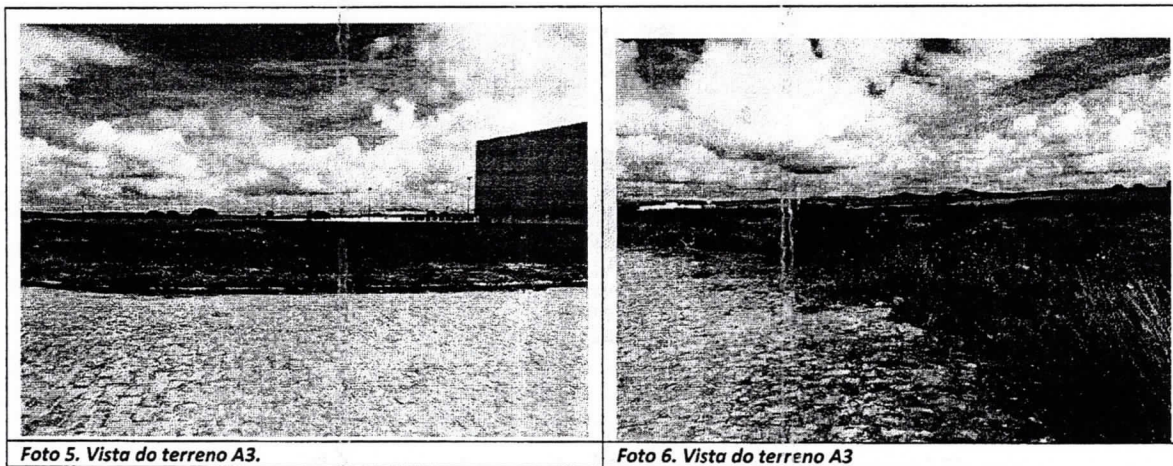
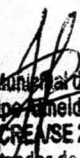


Foto 5. Vista do terreno A3.

Foto 6. Vista do terreno A3

Fonte das fotografias: Própria (setembro de 2021).


Prefeitura Municipal de Itabaiana
José Felipe Almeida Santos
Eng. Civil - CREA/SE 2718260114
Coordenador de Nível



PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE ITABAIANA

Ofício n.º 1342/2021- PGM

Itabaiana/SE, 13 de Outubro de 2021.

À Secretaria de Obras do Município de Itabaiana/SE.

Prezado(a) Secretário(a),

A PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE ITABAIANA/SE, através de sua representante legal, vem à presença de Vossa Senhoria, informar e requerer o que se segue.

Informou esta secretaria que realizou visita *in loco*, bem como, procedeu com o respectivo laudo técnico de avaliação dos seguintes terrenos:

1. Um lote de terreno urbano, matrícula nº 40.452, com 752,63 m² de área;
2. Um lote de terreno urbano, matrícula nº 40.551, com 1.516.05 m² de área;
3. Um lote de terreno urbano, matrícula nº 23.336, com 160 m² de área;
4. Um lote de terreno urbano, matrícula nº 23.337, com 160 m² de área;
5. Um lote de terreno urbano, matrícula nº 23.338, com 160 m² de área;
6. Um lote de terreno urbano, matrícula nº 23.339, com 160 m² de área.



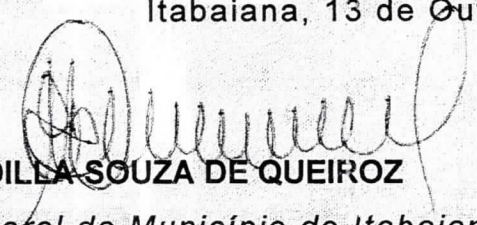
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE ITABAIANA

Cumpre examinamos, neste passo, apesar de bem elaborado, verifica-se que o laudo de avaliação encaminhado fora realizado utilizando-se como principal diretriz o conjunto dos terrenos (totalidade), o que por certo causa insegurança jurídica e encontra-se incompatível com o projeto de lei, do mesmo modo, poderá gerar problemas cartorários.

Diante do exposto, como forma de se garantir maior segurança jurídica, **REQUER** que seja procedida nova avaliação dos terrenos, desta vez, **utilizando-se como método a avaliação individual de cada terreno.**

Atenciosamente,

Itabaiana, 13 de Outubro de 2021.



MÁRDILLA SOUZA DE QUEIROZ

Procuradora Geral do Município de Itabaiana/SE

Portaria nº 113/2021



GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE

SECRETARIA DAS OBRAS, INFRAESTRUTURA,
URBANISMO E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS

Junidade



Ofício SEOSP/Nº 1091/2021

Itabaiana, 17 de setembro de 2021.

Assunto: Pedido de Providências

Prezada Procuradora,

Venho, por meio deste, informar que a Secretaria das Obras, Infraestrutura, Urbanismo e dos Serviços Públicos, por meio dos seus técnicos (Engenheiros e Arquitetos), vislumbraram na região localizada no Bairro José Milton Machado, Loteamento Luiz Gonzaga, nesta urbe, mais precisamente, terreno vizinho ao Centro de Iniciação ao Esporte, a possibilidade de aquisição do mesmo para fomentação de práticas esportivas, em especial, construção de um campo com dimensões oficiais para prática de futebol.

Em contrapartida, a Ethos Incorporadora LTDA, CNPJ n.º 09.579.429/0001-50, proprietária do imóvel alhures explicitado, mostrou-se atraída pelo projeto do município e concordou em realizar a permuta do seu terreno de área de 25.733,24 m² e matrícula n.º 28.527, **com ônus**, com os terrenos – áreas institucionais localizadas no Bairro Anízio Amâncio, matrículas n.º 40.452 (752,63 m²) 40.451 (1.516,05 m²), 23336 (160 m²), 23337 (160 m²), 23338 (160 m²) e 23339 (160 m²).

Para a preparação do procedimento, a Secretaria das Obras, por meio do Engenheiro Avaliador Filipe José Magalhães de Melo – CREA n.º 271313681-4, fez visitas in loco e preparou o competente Laudo Técnico de Avaliação de Imóvel.



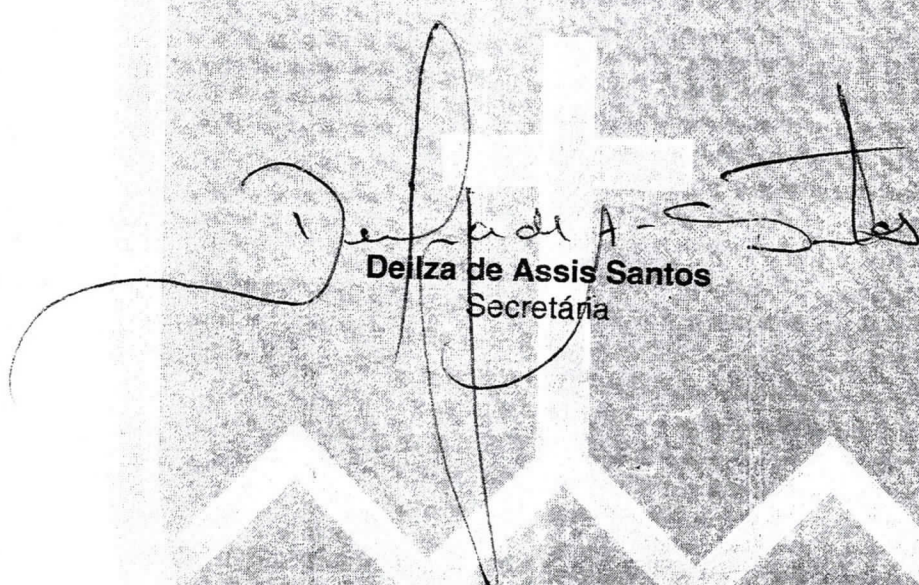
GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE

SECRETARIA DAS OBRAS, INFRAESTRUTURA,
URBANISMO E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS



Por fim, esclarecemos que segue em anexo, declaração emitida pela Empresa Ethos Incorporadora, Laudo de Avaliação do Imóvel, Cópia da Escrituras Públicas, Certidão de Inteiro Teor e demais documentos necessários para início do Procedimento de Permuta dos lotes/terrenos e/ou outra medida legal que a Procuradoria Municipal entenda pertinente para o caso em baila, ressaltando e rogando que seja destacado o meio hábil da empresa Construtora e Incorporadora ETHOS pagar ao município a diferença referente aos valores constantes no Laudo de Avaliação emitido pelo expert.

Sendo o que nos cabia no momento, subscrevemo-nos e colocamo-nos a vosso inteiro dispor para quaisquer esclarecimentos.


Delza de Assis Santos
Secretária

A Procuradoria Geral
Márdilla Souza de Queiroz
Procuradora Geral
Neste

[illegible]



MUNICÍPIO APROVADO



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABAIANA

RELATORIO DE SITUAÇÃO

O Município de Itabaiana, através da Secretaria de Obras, Urbanismo, Infraestrutura e dos Serviços Públicos, anexa ao processo de retificação de área Relatório de situação como segue:

A retificação de área dos Lotes denominados de ÁREA INSTITUCIONAL DO LOTEAMENTO ZILDA ARNS e PRAÇA DO LOTEAMENTO ZILDA ARNS se faz necessária visto a divergência das áreas in loco, quando comparadas às aprovadas no empreendimento Loteamento Zilda Arns.

Ocorre que na implantação do Loteamento Heitor Villa-Lobos, posterior a aprovação do Loteamento Zilda Arns, percebeu-se que o acesso ao Loteamento Heitor Villa-Lobos pela Avenida Projetada, hoje Avenida Jose Aélío de Oliveira, principal via de ligação dos dois empreendimentos, estaria interrompido em duas quadras, uma vez que na concepção inicial a área institucional e a praça se tratavam de terrenos adjacentes. Para possibilitar que o acesso a Avenida Jose Aélío de Oliveira fosse de forma direta, os seguimentos de Ruas do Loteamento Heitor Villa-Lobos deveriam cruzar os referidos lotes, que ficariam, portanto separados, cada um ocupando uma quadra do loteamento.

Diante disso, o município com o principal intuito de contribuir o desenvolvimento da região, já que se trata de uma importante área de expansão, autorizou a abertura da Rua entre os lotes da ÁREA INSTITUCIONAL E PRAÇA DO LOTEAMENTO ZILDA ARNS.

Valmir dos Santos Costa
Prefeito



PREFEITURA DE ITABAIANA

Secretaria das Obras, Urbanismo, Infraestrutura e dos Serviços Públicos.
Av. Ivo de Carvalho, nº 450, Centro.
CEP: 49.500.000
Tel.: (079) 3431-9726
obras@itabaiana.se.gov.br



ATESTADO DE RETIFICAÇÃO DE ÁREA

Nº 04/2018

Ilustríssimo Senhor Oficial do Cartório do 1º Ofício, localizado na Praça Fausto Cardoso, nº 20, Centro, Itabaiana - SE.

Declaramos para os devidos fins que o **Município de Itabaiana**, Estado de Sergipe, inscrita (a) no CNPJ sob nº. 13.104.740/0001-10, estabelecida na Praça Fausto Cardoso, 12, bairro Centro, nesta cidade de Itabaiana-Se, apresentou a documentação em anexo (**Certidão de Inteiro Teor, projetos, memorial descritivo, requerimento e ART de retificação de área**, solicitando a **retificação de área da PRAÇA, localizada no Loteamento Zilda Arns, quadra "D", situada na Avenida José Aélío de Oliveira** (antes Av. Projetada) **Bairro Anísio Amâncio de Oliveira**, nesta cidade, registrada no Livro de registro geral nº 002, Matrícula nº 40.452, no qual consta uma área total de terreno de 752,63m².

Limites, confrontações e medidas:

NOVA DESCRIÇÃO:

Ao **sudoeste (frente)**: medindo **47,27m**, confrontando-se com a **Avenida José Aélío de Oliveira**;

Ao **nordeste (fundos)**: medindo **45,00m**, confrontando-se com **os lotes de nº 01-A e lote nº 12-A do loteamento Heitor Villa Lobos** (antes era o limite do loteamento Zilda Arns);

Ao **sudeste**: medindo **9,49m**, confrontando-se com a **Rua Teodorico Nunes de Carvalho**;

Ao **noroeste**: medindo **23,96m** confrontando-se com a **Rua Jorge Americano Rego** (antes Área institucional do loteamento Zilda Arns);

E que a mesma documentação confere para os efeitos solicitados. Desta forma, venho por meio deste requerer que seja realizada a **retificação de área do imóvel** supracitado, uma vez que sejam prevaletidas as medidas existentes.

Itabaiana (SE), 15 de fevereiro de 2018.


DEILZA DE ASSIS SANTOS
Secretaria das Obras, Urbanismo,
Infraestrutura e dos Serviços
Públicos
Prefeitura de Itabaiana/SE
Portaria 478/2015



GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE

SECRETARIA DAS OBRAS, INFRAESTRUTURA,
URBANISMO E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Itabaiana – SE.


Governo Municipal de Itabaiana
Felipe José Magalhães de Melo
Engenheiro Civil / Perito Avaliador
CREA 2716106314


Prefeitura Municipal de Itabaiana
José Santos
Eng. Civil
Coordenador de Núcleo



GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE

SECRETARIA DAS OBRAS, INFRAESTRUTURA,
URBANISMO E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS



SUMÁRIO

1. Identificação do Solicitante	3
2. Finalidade do Laudo	3
3. Objetivo da Avaliação	3
4. Caracterização do Imóvel	3
4.1 Localização do Imóvel.....	3
4.2 Caracterização da Região	4
4.3 Descrição do Imóvel.....	4
5. Diagnostico de Mercado.....	4
6. Especificação da Avaliação	4
7. Métodos e procedimentos utilizados	5
7.1 Pesquisa de Valores	5
7.2 Homogeneização dos valores	6
7.3 Valor do imóvel total	6
7.4 Projeção para área avaliada	6
8. Encerramento.....	7

Anexos

I- Relatório fotográfico.

Prefeitura Municipal de Itabaiana
José Felipe Almeida Santos
Eng. Civil - CREA/SE 2718260114
Coordenador de Núcleo

Prefeitura Municipal de Itabaiana
Filipe José Magalhães de Melo
Engenheiro Civil / Perito Avaliador
CPA 2718170911



GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE

SECRETARIA DAS OBRAS, INFRAESTRUTURA,
URBANISMO E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS



1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

O presente Laudo de Avaliação foi elaborado por solicitação da Prefeitura municipal de Itabaiana através da Secretaria das Obras, Urbanismo, Infraestrutura e dos Serviços Públicos de Itabaiana/SE.

2. FINALIDADE DO LAUDO

O presente laudo tem como finalidade apurar o valor de mercado de três áreas de terrenos naturais denominadas "A1", "A2" e "A3" situados no município de Itabaiana-SE. Os imóveis "A1", "A2" e "A3" serão permutados.

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo do Laudo de Avaliação é a determinação do valor real e atual do imóvel com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do avaliando, apresentando como conclusão a convicção do valor de mercado após o tratamento dos dados. O imóvel A1 é a soma de dois terrenos, sem benfeitorias, tendo como proprietária a Prefeitura Municipal de Itabaiana, inscrita no CNPJ sob nº 13.104.740/0001-10. O imóvel A2 é a soma de quatro terrenos, sem benfeitorias, também propriedade da Prefeitura Municipal de Itabaiana. Já o imóvel A3 é um terreno, sem benfeitorias, tendo como proprietária ETHOS INCORPORADORA LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 09.579.429/0001-50.

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

4.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel A1, objeto de estudo da presente avaliação, localiza-se na Avenida José Aélcio de Oliveira, Bairro Anísio Amâncio de Oliveira, Itabaiana-SE. O imóvel A2 localiza-se na também na Avenida José Aélcio de Oliveira, Bairro Anísio Amâncio de Oliveira. Já o imóvel A3, localiza-se no Bairro José Milton Machado, tendo como referência de confrontante a Rua Toca Pai e coordenadas 10°41'42.6"S; 37°26'48.9"W. As plantas de localização e os memoriais descritivos estão anexos ao processo.

Prefeitura Municipal de Itabaiana
José Felipe Almeida Santos
Eng. Civil - CREC/SE 2718260114
Coordenador de Núcleo

Prefeitura Municipal de Itabaiana
Filipe José Megalhães do Vale
Engenheiro Civil / Perito Avaliador
CREA 2715138811



GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE

SECRETARIA DAS OBRAS, INFRAESTRUTURA,
URBANISMO E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS



Figura 1. Localização do imóvel avaliando, Google Maps.

4.2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Os imóveis A1 e A2 estão localizados em uma região valorizada do município de Itabaiana/SE, a região de entorno é contemplada por imóveis residenciais e comerciais. Já o imóvel A3 está localizado em uma zona de expansão do município, a região de entorno é contemplada por sítios agrícolas. A região possui infraestrutura e é servida pelos seguintes melhoramentos urbanos:

- Energia elétrica e telefonia;
- Coleta de lixo;
- Rede de água.

4.3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O objeto A1 avaliando deste laudo trata-se de dois terrenos, o terreno A11 possui 752,63 m² (setecentos e cinquenta e dois metros quadrados e sessenta e três centésimos de metros quadrados) e número de matrícula 40.452, e o terreno A12 que possui 1.516,05 m² (um mil e quinhentos e dezesseis metros quadrados e cinco centésimos de metros quadrados) e número de matrícula 40.451. Perfazendo uma área total A1 de 2.268,68 m² (dois mil e duzentos e sessenta e oito metros quadrados e sessenta e oito centésimos de metros quadrados).

O imóvel A2 trata-se de quatro lotes de terreno, o lote 03, com frente para a avenida, possui 160,00 m² (Cento e sessenta metros quadrados) e número de matrícula 23.336; o lote 04, com frente para a avenida, possui 160,00 m² (Cento e sessenta metros quadrados) e número de matrícula 23.337; o lote 05, com frente para a rua lateral, possui 160,00 m² (Cento e sessenta metros quadrados) e número de matrícula 23.338; o

Prefeitura Municipal de Itabaiana
José Felipe de Almeida Santos
Eng. Civil - CREA 19280114
Coordenador de Obras

Rua Pedro Diniz Gonçalves, 600- Serrano, Itabaiana/SE, 49503-105
(79) 99844-7445- obras@itabaiana.se.gov.br

Prefeitura Municipal de Itabaiana
Fábio José Magalhães de Melo
Engenheiro Civil / Porto Armand
Página 4 de 12



GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE

SECRETARIA DAS OBRAS, INFRAESTRUTURA,
URBANISMO E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS



lote 06, com frente para a rua lateral, possui 160,00 m² (Cento e sessenta metros quadrados) e número de matrícula 23.339. Perfazendo uma área total A2 de 640,00 m² (seiscentos e quarenta metros quadrados).

Já o imóvel A3, que será desapropriado na permuta, trata-se de um terreno com área de 25.733,24 m² (vinte e cinco mil e setecentos e trinta e três metros quadrados e vinte e quatro centésimos de metros quadrados) e número de matrícula 28.527.

Os três imóveis (A1, A2 e A3) não possuem benfeitorias. A geometria e os confrontantes dos imóveis estão demonstrados nos memoriais descritivos e plantas de situação em anexo. Para a elaboração deste laudo não fora consultada a certidão de inteiro teor dos imóveis, devendo ser conferida as informações futuramente.

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Conforme vistoria de reconhecimento da região, onde se insere o imóvel avaliando, verificam-se poucos imóveis disponibilizados em oferta. Considerando o atual desempenho do mercado, com a queda no setor imobiliário, pode-se concluir que a sua liquidez é normal.

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A NBR 14.653-2:2011, em seu item 9 – Especificação das avaliações, apresenta a seguinte redação:

“9.1.1 A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial, pelo contratante, do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.”

Em função das particularidades do imóvel avaliando e do comportamento do mercado imobiliário da região, e em conformidade com a NBR 14.653-2:2011, item 9.2.1 – Tabela 3 e Tabela 4, item 9.2.3 – Tabela 5, o presente laudo de avaliação possui Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão II.

7. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Prefeitura Municipal de Itabaiana
José Felipe de Almeida Santos
Eng. Civil - CREC/SE 2718280114
Coordenador de Núcleo

Rua Pedro Diniz Gonçalves, 600- Serrano, Itabaiana/SE, 49503-105
(79) 99844-7445- obras@itabaiana.se.gov.br



GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE

SECRETARIA DAS OBRAS, INFRAESTRUTURA,
URBANISMO E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS



Está avaliação está fundamentada no item 11 da NBR 114653-2:2011, utilizando o “valor quadrado médio” onde se aplica o valor unitário do imóvel, considerando a área total à área avaliada.

Para conhecer o valor de oferta dos imóveis na região adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Foram realizadas pesquisas no mês de setembro de 2021 nas proximidades dos avaliandos, junto a imóveis e terrenos vendidos na região e informações coletadas de corretores de imóveis e profissionais da área imobiliária. Onde os elementos foram devidamente homogeneizados à situação do avaliando, visando estimar o valor de mercado do referido imóvel.

Uma vez adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para o cálculo do valor do imóvel, praticado na região geoeconômica próxima da localização da área a ser avaliada, os cálculos foram elaborados com base na metodologia de TRATAMENTO POR FATORES para a determinação do valor unitário de terreno (R\$/m²). Neste tratamento, os atributos dos imóveis comparativos (exemplo: área, frente, profundidade, localização, etc.) são homogeneizados para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região).

Fatores Utilizados

Fator Transposição (F1): Utilizado para corrigir variações de valor em função da localização do avaliando em relação aos comparativos de mercado, aplicado através da seguinte equação. Adotou-se 1,00.

Fator Oferta (F2): Para os comparativos ofertados, foi aplicado o fator 1,00, a fim de compensar a superestimativa / elasticidade da oferta;

7.1. PESQUISA DE VALORES

PARA A1

Valores das cotações dos imóveis similares:

COTAÇÃO	CARACTERÍSTICAS		VALOR (R\$/m²)	FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO	
	TIPO	ÁREA (m²)		TRANSPosição	OFERTA
01	Terreno 01	200,00	387,89	1,00	1,00
MÉDIA			387,89		

PARA A2

Valores das cotações dos imóveis similares:

Prefeitura Municipal de Itabaiana
José Felipe Almeida Santos
Eng. Civil - CRP 271826/114
Coordenador de Núcleo

Rua Pedro Diniz Gonçalves, 600- Serrano, Itabaiana/SE, 49503-105
(79) 99844-7445- obras@itabaiana.se.gov.br



GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE

SECRETARIA DAS OBRAS, INFRAESTRUTURA,
URBANISMO E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS



COTAÇÃO	CARACTERÍSTICAS		VALOR (R\$/m²)	FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO	
	TIPO	ÁREA (m²)		TRANSPOSIÇÃO	OFERTA
01	Terreno 01	160,00	593,75	1,00	1,00
MÉDIA			593,75		

PARA A3

Valores das cotações dos imóveis similares:

COTAÇÃO	CARACTERÍSTICAS		VALOR (R\$/m²)	FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO	
	TIPO	ÁREA (m²)		TRANSPOSIÇÃO	OFERTA
01	Terreno 01	3025,00	34,38	1,00	1,00
MÉDIA			34,38		

7.2. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES

PARA A1

Considerando: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

AMOSTRAS	VALOR (R\$/m²)	F1	F2	V. HOM. (R\$/m²)
01	387,89	1,00	1,00	387,89
MÉDIA				387,89

PARA A2

Considerando: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

AMOSTRAS	VALOR (R\$/m²)	F1	F2	V. HOM. (R\$/m²)
01	593,75	1,00	1,00	593,75

Prefeitura Municipal de Itabaiana
José Felipe Almeida Santos
Eng. Civil - CRB 049.2719230114
Coordenador de Nível

Rua Pedro Diniz Gonçalves, 600- Serrano, Itabaiana/SE, 49503-105
(79) 99844-7445- obras@itabaiana.se.gov.br



GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE

SECRETARIA DAS OBRAS, INFRAESTRUTURA,
URBANISMO E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS



MÉDIA			593,75
-------	--	--	--------

PARA A3

Considerando: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

AMOSTRAS	VALOR (R\$/m ²)	F1	F2	V. HOM. (R\$/m ²)
01	34,38	1,00	1,00	34,38
MÉDIA				34,38

7.3. VALOR UNITÁRIO DO IMÓVEL

PARA A1

Temos que o valor unitário para o imóvel original é de **R\$ 387,89** após aplicação dos fatores de homogeneização.

PARA A2

Temos que o valor unitário para o imóvel original é de **R\$ 593,75** após aplicação dos fatores de homogeneização.

PARA A3

Temos que o valor unitário para o imóvel original é de **R\$ 34,38** após aplicação dos fatores de homogeneização.

7.4. PROJEÇÃO PARA ÁREA AVALIADA

Conhecendo o preço unitário para o imóvel original, aplica-se o mesmo na área avaliada para conhecer o valor de mercado do imóvel em questão.

PARA A1

Conhecendo os valores de:

Valor unitário do terreno (R\$/m²) = 387,89
Área total do terreno = 2.268,68 m²

Temos:

$$VT = VUT \times ATT$$

Rua Pedro Diniz Gonçalves, 600- Serrano, Itabaiana/SE, 49503-105
(79) 99844-7445- obras@itabaiana.se.gov.br

Prefeitura Municipal de Itabaiana
José Felipe Almeida Santos
Eng. Civil - CREME 271826/114
Coordenador da Nucleo

Prefeitura Municipal de Itabaiana
Filipe José Gonçalves de Melo
Capitão Civil / Porto Alegre
CREP 271826/114



GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE

SECRETARIA DAS OBRAS, INFRAESTRUTURA,
URBANISMO E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS



$$\begin{aligned} VT &= 387,89 \times 2.268,68 \\ VT &= 879.998,28 \end{aligned}$$

Valor do imóvel avaliando: R\$ 879.998,28 (Oitocentos e setenta e nove mil e novecentos e noventa e oito reais e vinte e oito centavos).

PARA A2

Conhecendo os valores de:

$$\begin{aligned} \text{Valor unitário do terreno (R$/m}^2\text{)} &= 593,75 \\ \text{Área total do terreno} &= 640,00 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

Temos:

$$\begin{aligned} VT &= VUT \times ATT \\ VT &= 593,75 \times 640,00 \\ VT &= 380.000,00 \end{aligned}$$

Valor do imóvel avaliando: R\$ 380.000,00 (Trezentos e oitenta mil reais)

PARA A3

Conhecendo os valores de:

$$\begin{aligned} \text{Valor unitário do terreno (R$/m}^2\text{)} &= 34,38 \\ \text{Área total do terreno} &= 25.733,24 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

Temos:

$$\begin{aligned} VT &= VUT \times ATT \\ VT &= 34,38 \times 25.733,24 \\ VT &= 884.708,79 \end{aligned}$$

Valor do imóvel avaliando: R\$ 884.708,79 (Oitocentos e oitenta e quatro mil e setecentos e oito reais e setenta e nove centavos).

8. ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente trabalho composto por 12 (doze) folhas, todas impressas, sendo esta folha datada e assinada pelo autor do presente trabalho, e as demais rubricadas. Deixando claro que a avaliação pode sofrer variações de laudo para laudo de 5% a 10% crescente ou decrescente.


Prefeitura Municipal de Itabaiana
José Felipe Almeida Santos
Eng. Civil - CREA/SE 2710280114
Coordenador de Núcleo

Rua Pedro Diniz Gonçalves, 600- Serrano, Itabaiana/SE, 49503-105
(79) 99844-7445- obras@itabaiana.se.gov.br



GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE

SECRETARIA DAS OBRAS, INFRAESTRUTURA,
URBANISMO E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS



Para questões de arredondamento, adotando-se até o limite de 1%, conforme NBR 14.653-1:2001, tem-se os seguintes valores:

Valor para área A1 (Bairro Anísio Amâncio de Oliveira)

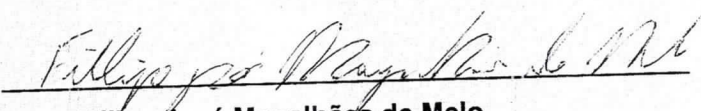
R\$ 880.000,00 (Oitocentos e oitenta mil reais).

Valor para área A2 (Bairro Anísio Amâncio de Oliveira)

R\$ 380.000,00 (Trezentos e oitenta mil reais).

Valor para área A3 (Bairro José Milton Machado)

R\$ 885.000,00 (Oitocentos e oitenta e cinco mil reais).


Fillipe José Magalhães de Melo
Engenheiro Civil / Perito avaliador - CREA 271313681-4
Servidor/Matrícula - 2042

Itabaiana - SE, 17 de setembro de 2021.


Prefeito Municipal de Itabaiana
Fillipe José Magalhães de Melo
Eng. Civil - CREA 271313681-4


Prefeitura Municipal de Itabaiana
José Felipe Amâncio Santos
Eng. Civil - CREA 271820114
Coordenador de Núcleo



GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE

SECRETARIA DAS OBRAS, INFRAESTRUTURA,
URBANISMO E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS



ANEXO I

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

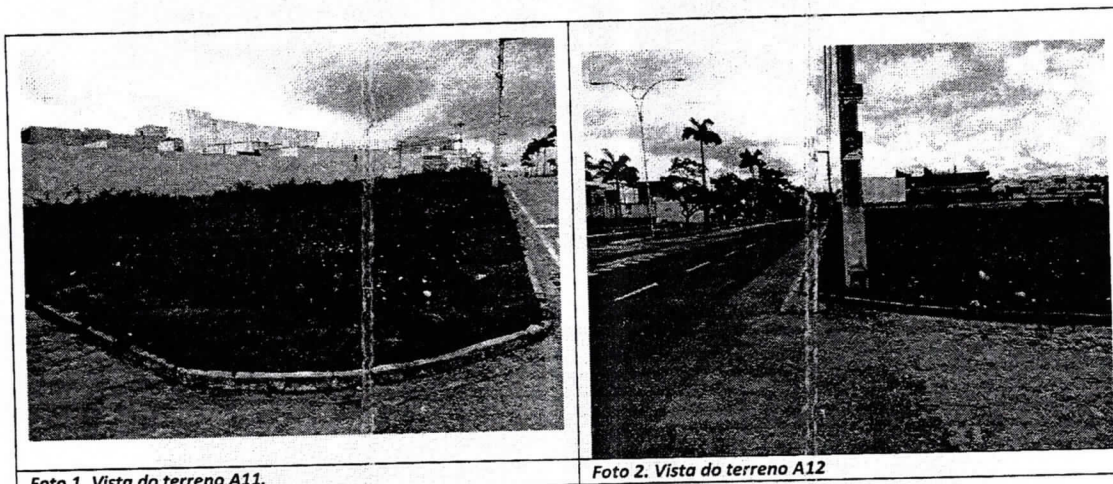


Foto 1. Vista do terreno A11.

Foto 2. Vista do terreno A12

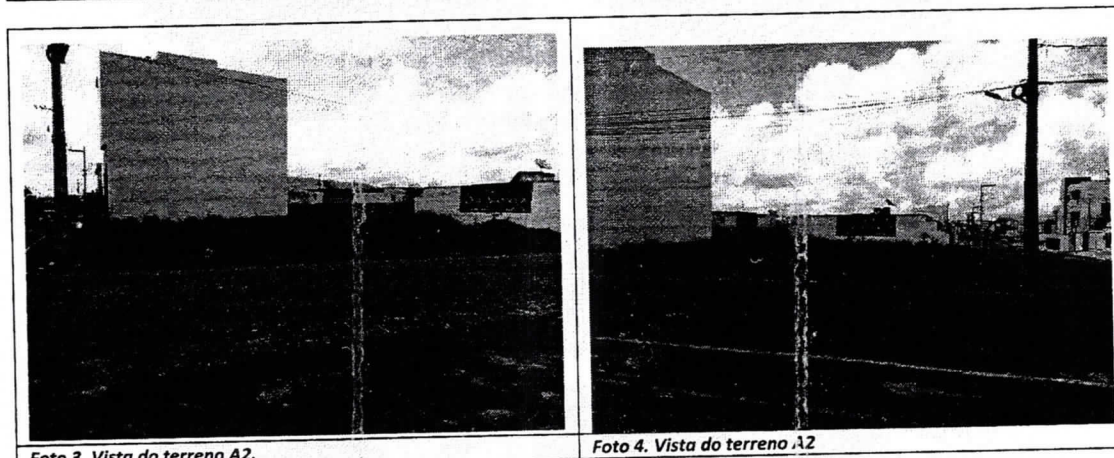


Foto 3. Vista do terreno A2.

Foto 4. Vista do terreno A2

Prefeitura Municipal de Itabaiana
José Felipe Almeida Santos
Eng. Civil - CREA/SE 2718280114
Coordenador de Núcleo

Prefeitura Municipal de Itabaiana
José Felipe Almeida Santos
Eng. Civil - CREA/SE 2718280114
Coordenador de Núcleo

Rua Pedro Diniz Gonçalves, 600- Serrano, Itabaiana/SE, 49503-105
(79) 99844-7445- obras@itabaiana.se.gov.br



GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE

SECRETARIA DAS OBRAS, INFRAESTRUTURA,
URBANISMO E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS

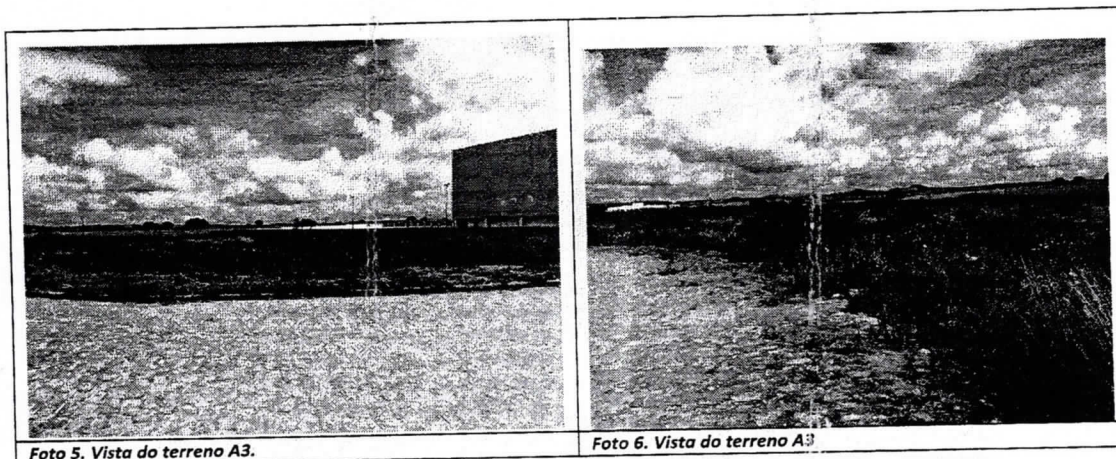


Foto 5. Vista do terreno A3.

Foto 6. Vista do terreno A3

Fonte das fotografias: Própria (setembro de 2021).


Prefeitura Municipal de Itabaiana -
José Magalhães da Mota
Eng. Civil - CREC/SE 2718260114
CPF: 07113135214


Prefeitura Municipal de Itabaiana
José Felipe Almeida Santos
Eng. Civil - CREC/SE 2718260114
Coordenador de Nucleo



Segundo Traslado - Livro: 501 às Folhas:149/150

Escritura Pública de Doação, na forma
abaixo:

SAIBAM quantos esta Publica Escritura de Doação, virem, que ao primeiro (1º) dia do mês de Setembro do ano dois mil e quinze (2015), nesta cidade de Itabaiana, Estado de Sergipe, da República Federativa do Brasil, ai nos Cartório, sito a Praça Fausto Cardoso, nº 75, perante mim, Tabeliã do 2º Ofício, de um lado, como Outorgante Doador, **ETHOS INCORPORADORA LTDA.**, empresa inscrita no CNPJ/MF nº 09.579.429/0001-50, estabelecida na Rua Dr. Augusto Maynard, nº 44, Sala 12, Galeria Zumar Center, Centro, nesta cidade, representada neste ato por seu sócio-proprietário **EDSON VIEIRA PASSOS**, brasileiro, casado com a sra. Auxiliadora de Jesus Passos, sob o regime da Comunhão Parcial de Bens em 25.10.1996, empresário, maior, capaz, nascido em 26.09.1972, portador da CI/RG sob nº 1.095.424-2ª via-SSP/SE e inscrito no CPF/MF sob nº 594.847.081-00, residente e domiciliado à Rua Quintino de Lacerda, nº 799, centro, nesta cidade; e, do outro lado, como Outorgado Donatário, **O MUNICÍPIO DE ITABAIANA**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 13.164.740/0001-10, com endereço à Praça Fausto Cardoso, nº 12, nesta cidade, representada neste ato pelo Sr. Prefeito **VALMIR DOS SANTOS COSTA**, brasileiro, casado, maior, capaz, portador da CI/RG sob nº 987.874-SSP/SE e inscrito no CPF/MF sob nº 488.192.985-20, residente e domiciliado à Praça Fausto Cardoso, nº 12, centro, nesta cidade. E pela Outorgante Doadora foi dito que, por aquisição legal e a título justo, e senhora e legítima possuidora de UMA ÁREA DE TERRENO denominada TERRENO 02 destinada a Construção de uma QUADRA POLIESPORTIVA para a Prefeitura Municipal de Itabaiana, medindo 16.826,9973m² (dezesseis mil, oitocentos e vinte e seis metros quadrados e nove mil novecentos e setenta e três centesimos de metros quadrados), equivalente a 1,6826ha (um hectare, sessenta e oito ares e vinte e seis centiares) ou 5,56 tarefas, com as seguintes confrontações: do seguimento 01-02: SUDESTE, medindo 75,07m, confrontando com a Rua Toca Pai; do seguimento 02-03: ao SUDESTE, medindo 12,31m, confrontando com a Rua Toca Pai; do seguimento 03-04: ao NORDESTE, medindo 77,93m, confrontando com Sr. Israel Pereira da Silva; do seguimento 04-05: ao NORDESTE, medindo 51,66m, confrontando com o Sr. Israel Pereira da Silva; do seguimento 05-06: ao NORDESTE, medindo 52,82m, confrontando com Sr. Israel Pereira da Silva; do seguimento 06-07: ao NORTE, medindo 4,23m, confrontando com a Rua Projetada; do seguimento 07-08: ao NOROESTE, medindo 18,7m, confrontando com a Rua Projetada; do seguimento 08-09: ao NOROESTE, medindo 41,79m, confrontando com a Rua Projetada; do seguimento 09-10: ao OESTE, medindo 37,16m, confrontando com a Rua Projetada; do seguimento 10-11: ao OESTE, medindo 11,95m, confrontando com a Rua Projetada; do seguimento 11-12: ao OESTE, medindo 5,18m, confrontando com a Rua Projetada; do seguimento 12-13: ao SUDOESTE, medindo 7,01m, confrontando com terreno 01 (remanescente); do seguimento 13-14: ao SUDOESTE, medindo 2,50m, confrontando com terreno 01 (remanescente); do seguimento 14-01 (fechando o perímetro): ao SUDOESTE, medindo 137,7m, confrontando com terreno 01 (remanescente), situados na Rua Toca Pai, Bairro José Milton Machado, nesta cidade. Transcrito no Registro de Imóveis desta comarca de



2º

CARTÓRIO DE NOTAS DE ITABAIANA

Maria Helena Silveira
Tabeliã

Itabaiana/Se., sob matrícula 34.938, folhas 24.038 do Livro de Registro Geral nº 002. Número do Imóvel na Receita Federal - NIRE: 8.629.464-6. Cadastrado no INCRA sob nº 999.911.790.567-5. RECIBO DE INSCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL NO CAR: Registro no CAR: SE-2802908-DC2F009B993E4EE09C6A1B1EA5879C79. O imóvel acima descrito é caracterizado, livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus ou impostos, por esta Escritura e na melhor forma de direito. Como de fato ora doado tem o Outorgado Donatário, O MUNICÍPIO DE ITABAIANA, o imóvel acima descrito e confrontado, e, desonça, sede e transfere ao mesmo Outorgado Donatário toda posse, domínio, direitos e ações que sobre o aludido imóvel ora doado exercia, para que o mesmo Donatário, possa dele usar, gozar e livremente dispor como seu e não sendo de hoje em diante por força desta Escritura, obrigando-se a Doadora, a fazer a presente doação sempre boa, firme e valiosa. O valor estimado do imóvel é de R\$139.000,00 (Cento e trinta e nove mil reais). Então pelo Outorgado Donatário, O MUNICÍPIO DE ITABAIANA, foi dado que aprova a presente doação e esta Escritura em todos os seus expressos termos, por se achar a mesma de pleno acordo com o ajustado e contratado entre si e a Outorgante Doadora, apresentando os documentos que passo a transcrever: Extrato de 2015. Guia de Informação do I.T.C.M.D. nº 81/2015. Não Incide, conforme Artigo 6º, I, Lei 7.724/2013), da Secretaria de Serviços do Estado. A SIM CONVENCIONADOS E CONTRATADOS, pediram as partes que lhes lavrasse esta Escritura, que lida e achada conforme assinada. CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRABALHISTAS. Certidão nº: 10012215/2015. Expedição: 11/08/2015, às 09:05:14. Validade: 07/12/2015 - 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua expedição. Foi consultado a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens: CNPJ/MT sob nº 09.579.429/0001-50 de ETHOS INCORPORADORA LTDA em 01/09/2015 às 08:04:47, relatório de indisponibilidade não sendo encontrado nenhuma ocorrência. Código HASH: 0394.64ª7.ec41.d03f.1056.86ad.0606.4dd0.8e89.b201. DOI nº 2015244877. Ficam dispensadas as testemunhas, de acordo com o parágrafo 1º do artigo 1.641 do Código Civil Brasileiro. Eu, Maria Helena Silveira, Tabeliã, EDSON VIEIRA PASSOS, VALMIR DOS SANTOS COSTA. Eu, Edson Vieira Passos, Tabeliã, de tudo dou fé, a subscrevo, dato, assino em público e raspo ao sinal que uso. Traslada em 18.08.2016.

Em Testemunho da Vernade

A Tabeliã do 2º Ofício

Maria Helena Silveira

Maria Helena Silveira Fonseca
CPF: 660.802.665-04
Substituta

Válido Somente com
Carimbo de Autenticidade



Emolumentos FERD Selo
41,47 8,29 0,09

Guia de Recolhimento
103160005114

Selo Aplicado
DAE002994565

13.002.464/0001-89
Itabaiana Cartório
do 2º Ofício de Notas
Praça Fausto Cardoso, Nº 69
Centro - CEP 49.500-000
Itabaiana - SE

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Itabaiana - Estado de Sergipe
MARIA TEREZINHA ALMEIDA MENDONÇA

Escrevente Substituta em Exercício
MARIA CLÉSIA DOS SANTOS
Escrevente Autorizada

Cartório do 1º Ofício **CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR** **E NEGATIVA DE ÔNUS**

MARIA TEREZINHA ALMEIDA
MENDONÇA, Escrevente Substituta em
exercício do Cartório do Registro de
Imóveis desta cidade e comarca de
Itabaiana, Estado de Sergipe, em virtude e
na forma da Lei, etc.

CERTIFICA e dá fé, em virtude do pedido verbal de pessoa interessada, que
revendo os Livros de Registro Geral nº 002, às Folhas nº 16.627 dele verificou constar a matrícula nº
28.527, em 02/01/2013: UM TERRENO, todo cercado medindo 30 tarefas, limitando-se ao
NASCENTE, com Arnor de tal; ao **POENTE**, com Luiz de tal e Cloves Santana; ao **NORTE**, com o
comprador; e ao **SUL**, com Cloves Santana, **situado no lugar denominado Camadanta, Município de**
Itabaiana, Sergipe. Cadastrado no INCRA sob nº 265.039.008.214. PROPRIETÁRIO: ANTONIO
FRANCISCO DE OLIVEIRA FILHO, brasileiro, solteiro, maior, capaz, inscrito no CPF/MF nº
010.516.105-59, residente e domiciliado nesta cidade de Itabaiana, Sergipe. **REGISTRO ANTERIOR:**
à margem da matrícula 14.285, às fls. 285 do livro de Registro Geral 3-H, em 25 de maio de 1962. O
referido é verdade. Dou fé. Itabaiana (SE). Protocolo nº 30.011. Folhas nº 30/V. Escrevente Substituta
em Exercício, Maria Terezinha Almeida Mendonça.

R: 01-28.527: Em 02 de janeiro de 2013. **VENDA E COMPRA**. Nos Termos da
Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 21 de março de 1978, às fls. 118 do Livro 181 nas
notas do Cartório do 2º Ofício desta Comarca, pela Tabeliã, Maria Helena Silveira, o imóvel do que trata
a matrícula supra **foi adquirido por: JOÃO BATISTA DOS PASSOS**, brasileiro, solteiro, maior, capaz,
inscrito no CPF/MF sob nº 068.165.765-00, residente e domiciliado nesta cidade de Itabaiana, Sergipe,
por compra feita a: ANTONIO FRANCISCO DE OLIVEIRA FILHO, brasileiro, solteiro, maior,
capaz, inscrito no CPF/MF nº 010.516.105-59, residente e domiciliado nesta cidade de Itabaiana,
Sergipe, no valor de Cr\$ 100.000,00 (cem mil cruzeiros). Valor venal R\$ 60.000,00 (sessenta mil
reais), sem condições. O referido é verdade. Dou fé. Itabaiana (SE). Emolumentos: Taxa R\$ 437,00.
FERD R\$ 87,40. Selo R\$ 0,08. Selo DA-1190417. Guia nº 104120011830. Protocolo nº 30.012. Folhas
nº 30/V. Escrevente Substituta em Exercício, Maria Terezinha Almeida Mendonça.

R: 02-28.527: Em 22 de janeiro de 2013. **COMPRA E VENDA**. Nos Termos da
Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 10 de janeiro de 2013 às fls. 10/11 do Livro 424 nas
notas do Cartório do 2º Ofício desta Comarca, pela Tabeliã, Maria Helena Silveira, o imóvel do que
trata a matrícula supra **foi adquirido por: ETHOS INCORPORADORA LTDA.**, empresa inscrita no
CNPJ/MF nº 09.579.429/0001-50, estabelecida na Rua Augusto Maynard, nº 85, sala 12, Galeria Zumar
Center, Centro, Itabaiana, Sergipe, representada neste ato pelo seu sócio-proprietário **EDSON VIEIRA**
PASSOS, brasileiro, casado, maior, capaz, portador da CI/RG sob nº 1.095.424-2ª via-SSP/SE e inscrito
no CPF/MF nº 584.847.955-00, residente e domiciliado na Rua Quintino de Lacerda, nº 795, Centro,
Itabaiana, Sergipe, **por compra feita a: JOÃO BATISTA DOS PASSOS**, brasileiro, solteiro, maior,

capaz, lavrador, nascido em 13/08/1942, portador da CI/RG nº 265.595-SSP/SE e inscrito no CPF/MF nº 068.165.756-00, residente e domiciliado à Rua Monsenhor Eraldo Barbosa, nº 643, Itabaiana, Sergipe, no valor de R\$ 270.000,00 (duzentos e setenta mil reais) sem condições. O referido é verdade. Dou fé. Itabaiana (SE). Emolumentos: Taxa R\$ 1.319,00, FERD R\$ 263,80, Selo R\$ 0,08. Selo DA-1190955. Guia nº 104130000515. Protocolo nº 30.465, fls. 42verso. Escrevente Substituta, em exercício, Maria Terezinha Almeida Mendonça.

AV: 03-28.527: Em 15 de abril de 2015. **RETIFICAÇÃO DE ÁREA.** Procede-se a esta averbação nos Termos do Requerimento feito pela Proprietária **ETHOS INCORPORADORA LTDA.**, para constar que o imóvel de que trata a matrícula supra passa ter as seguintes áreas e confrontações: **UM TERRENO**, com uma área total de 42.560,2373m² (quarenta e dois mil, quinhentos e sessenta metros quadrados e vinte e três, setenta e três centésimos de metros quadrados), correspondente a 4,2560 há (quatro hectares, vinte e cinco ares e sessenta centiares) ou 14,06 tarefas, limitando-se do segmento 01-02, ao SUDESTE, medindo 99,30m, confrontando com Rua Toca Pai; do segmento 02-03, ao SUDESTE, perfazendo uma curva, medindo 10,77m, confrontando com Rua Toca Pai; do segmento 03-04, ao SUDESTE, perfazendo uma curva, medindo 45,46m, confrontando com Rua Toca Pai; do segmento 04-05, ao SUDESTE, perfazendo uma curva, medindo 10,87m, confrontando com Rua Toca Pai; do segmento 05-06, ao SUDESTE, medindo 123,60m, confrontando com Rua Toca Pai; do segmento 06-07, ao NORDESTE, medindo 47,61m, confrontando com o Sr. Israel Pereira da Silva; do segmento 07-08, ao NORDESTE, medindo 32,81m, confrontando com o Sr. Israel Pereira da Silva; do segmento 08-09, ao NORDESTE, medindo 102,88m, confrontando com o Sr. Israel Pereira da Silva; do segmento 09-10, ao NORTE, medindo 4,23m, confrontando com Rua Projetada; do segmento 10-11, ao NOROESTE, medindo 38,70m, confrontando com Rua Projetada; do segmento 11-12, ao NOROESTE, medindo 41,79m, confrontando com Rua Projetada; do segmento 12-13, ao OESTE, medindo 37,16m, confrontando com Rua Projetada; do segmento 13-14, ao OESTE, medindo 21,72m, confrontando com Rua Projetada; do segmento 14-15, ao OESTE, medindo 23,41m, confrontando com Rua Projetada; do segmento 15-16, ao NOROESTE, medindo 103,65m, confrontando com Rua Projetada; do segmento 16-17, ao NOROESTE, medindo 61,36m, confrontando com Rua Projetada; do segmento 17-18, ao SUDOESTE, medindo 100,00m, confrontando com Sr. José Oliveira; do segmento 18-01 (fechando o perímetro), ao SUDOESTE, medindo 41,18m, confrontando com Sr. José Oliveira, Situado na Rua Toca Pai, Bairro Dr. José Milton Machado, Itabaiana, Sergipe. Registro no CAR-SE-2802908-DC2F009B993E4EE09C6A1B1EA5879C79. Cadastrado no INCRA sob nº 265.039.008.214-4. Número do Imóvel da Receita Federal - NIRF 8.244.316-5. Tudo de acordo com a planta e memorial descritivo elaborados pela Arquiteta e Urbanista Catharine Cunha, inscrita no CAU nº A57686-7, assinados pelos confrontantes, que ficam arquivados nestas notas fazendo parte integrante desta Averbação. O referido é verdade. Dou fé. Emolumento R\$ 50,00. Ferd R\$ 10,00. Selo R\$ 0,09. Total R\$60,09. Selo nº DA-2485745. Guia nº 104150002719. Protocolo nº 51087 - Folhas 183verso. Escrevente Autorizada, Maria Clésia dos Santos.

AV: 04-28.527: Em 05 de junho de 2015. **DESMEMBRAMENTO.** Procede-se a esta averbação, nos Termos da Autorização nº 08/2015 de 05 de maio de 2015, expedida pelo Instituto Nacional de Reforma Agrária - INCRA, para constar que do imóvel objeto da presente matrícula, foi desmembrado em 02 (duas) áreas a seguir qualificadas: 1 - UMA ÁREA DE TERRENO denominada TERRENO 01 (REMANESCENTE) medindo 25.733,24m² (vinte e cinco mil setecentos e trinta e três metros quadrados e vinte e quatro centésimos de metros quadrados), equivalente a 2,5733ha (dois hectares, cinquenta e sete ares e trinta e três centiares), ou 8,50 tarefas, com as seguintes confrontações: Do seguimento 01-02: ao SUDESTE, medindo 99,30m, confrontando com a Rua Toca Pai; do seguimento 02-03: ao SUDESTE, perfazendo uma curva, medindo 10,77m, confrontando com a Rua Toca Pai; do seguimento 03-04: ao SUDESTE, perfazendo uma curva, medindo 45,46m, confrontando com a Rua Toca Pai; do seguimento 04-05: ao SUDESTE, perfazendo uma curva, medindo 10,87m, confrontando com Rua Toca Pai; do seguimento 05-06: ao SUDESTE, medindo 33,02m, confrontando com Rua Toca Pai; do seguimento 06-07: ao NORDESTE, medindo 137,97m, confrontando com TERRENO 02 (a ser desmembrado); do seguimento 07-08: ao NORDESTE, medindo 2,50m, confrontando com terreno 02 (a ser desmembrado); do seguimento 08-09: ao NORDESTE, medindo

7,01m, confrontando com terreno 02 (a ser desmembrado); do seguimento 09-10: ao NOROESTE, medindo 4,58m, confrontando com a Rua Projetada; do seguimento 10-11: ao NOROESTE, medindo 23,41m, confrontando com a Rua Projetada; do seguimento 11-12: ao NOROESTE, medindo 103,65m, confrontando com a Rua Projetada; do seguimento 12-13: ao NOROESTE, medindo 61,36m, confrontando com a Rua Projetada; do seguimento 13-14: ao SUDOESTE, medindo 100,00m, confrontando com Sr. José Oliveira; do seguimento 14-01 (fechando o perímetro): ao SUDOESTE, medindo 41,18m, confrontando com Sr. José Oliveira; 2 - **UMA ÁREA DE TERRENO denominada TERRENO 02 (a ser desmembrado)** medindo 16.826.9973m² (dezesseis mil oitocentos e vinte e seis metros quadrados e nove mil novecentos e setenta e três centésimos de metros quadrados), equivalente a 1,6826ha (um hectare, sessenta e oito ares e vinte e seis centiares) ou 5,56 tarefas, com as seguintes confrontações: Do seguimento 01-02: ao SUDESTE, medindo 75,07m, confrontando com a Rua Toca Pai; do seguimento 02-03: ao SUDESTE, medindo 12,31m, confrontando com a Rua Toca Pai; do seguimento 03-04: ao NORDESTE, medindo 77,93m, confrontando com Sr. Israel Pereira da Silva; do seguimento 04-05: ao NORDESTE, medindo 51,66m, confrontando com Sr. Israel Pereira da Silva; do seguimento 05-06: ao NORDESTE, medindo 52,82m, confrontando com Sr. Israel Pereira da Silva; do seguimento 06-07: ao NORTE, medindo 4,23m, confrontando com a Rua Projetada; do seguimento 07-08: ao NOROESTE, medindo 38,70m, confrontando com a Rua Projetada; do seguimento 08-09: ao NOROESTE, medindo 41,79m, confrontando com a Rua Projetada; do seguimento 09-10: ao OESTE, medindo 37,16m, confrontando com a Rua Projetada; do seguimento 10-11: ao OESTE, medindo 11,95m, confrontando com a Rua Projetada; do seguimento 11-12: ao OESTE, medindo 5,19m, confrontando com a Rua Projetada; do seguimento 12-13: ao SUDOESTE, medindo 7,01m, confrontando com terreno 01 (remanescente); do seguimento 13-14: ao SUDOESTE, medindo 2,50m, confrontando com terreno 01 (remanescente); do seguimento 14-01 (fechando o perímetro): ao SUDOESTE, medindo 137,97m, confrontando com terreno 01 (remanescente). **situados na Rua Toca Pai, Bairro José Milton Machado, Itabaiana, Sergipe.** Tudo de conformidade com a Planta e Memorial Descritivo, elaborados pela Arquiteta e Urbanista Catharine Cunha, inscrita no CAU sob nº A57686-7, cuja parcela desmembrada **destina-se a Construção de uma QUADRA POLIESPORTIVA para a Prefeitura Municipal de Itabaiana, Sergipe.** O referido é verdade. Dou fé. Itabaiana/SE. Emolumentos: Taxa R\$ 74,52 - Ferd R\$ 14,90. Selo R\$ 0,09. Total R\$89,51. Selo nº DA-2487855. Guia nº 104150005255. Protocolo nº 52.403, às fls. 018. Escrevente Autorizada, Maria Clésia dos Santos.

Av.: 05-28.527: Em 05 de junho de 2015. **ABERTURA DE MATRÍCULA.** Aberta nova matrícula sob nº **34.938**, fls. **24.038**, do Livro **002**, para o TERRENO 02 (área desmembrada) correspondente ao desmembramento acima, **restando ainda na presente matrícula a área 01 (remanescente) qualificado na Av: 04.** O referido é verdade. Dou fé. Itabaiana/SE. Emolumentos: Taxa R\$ 74,52 - Ferd R\$ 14,90. Selo R\$ 0,09. Total R\$89,51. Selo nº DA-2487856. Guia nº 104150005256. Protocolo nº 52.404, às fls. 018. Escrevente Autorizada, Maria Clésia dos Santos.

Não constam ônus reais, legais ou convencionais, que sejam ações reais e pessoais reipersecutórias, tais como hipotecas, cláusulas de inalienabilidade e impenhorabilidade, rendas temporárias, uso, usufruto, habitação, servidão, sentenças de desquite ou partilha, fideicomisso, penhoras, arrestos ou seqüestros, ou outros que possam afetar a posse e domínio por atos praticados por iniciativa do proprietário atual ou de cada um de seus herdeiros ou sucessores, bem como alienação ainda que parciais sobre o(s) aludido(s) Imóvel (eis).



Itabaiana (SE), 05 de junho de 2015.

Maria Terezinha Almeida Mendonça
Escrevente Substituta, em Exercício

Maria Clésia dos Santos
Escrevente Autorizada

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO
REGISTRO DE IMÓVEIS
Praça Fausto Cardoso, 20
Centro - CEP: 49.500-000
Itabaiana - Sergipe

TRIBUNAL DE JUSTIÇA/SE - Emolumentos: Taxa R\$ 74,52 - Ferd R\$ 14,90. Selo R\$ 0,09. Total R\$ 44,80. Selo nº DA-2487857. Guia nº 104150005257.

Terreno
01
25.733,24

Sergipe
1º Ofício da Comarca
Itabaiana
16/09/2021
Selo: 20212951801
<https://www.tjse.jus.br/zn>

Terreno de
THOS

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
CARTÓRIO DO PRIMEIRO OFÍCIO DE ITABAIANA - ESTADO DE SERGIPE
Leandro Maia Alves Dias - Oficial Registrador

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Registro de Imóveis - Circunscrição de Sergipe - FL.

Registro Geral Nº 2

Comarca de Itabaiana

Ano 20__

MATRÍCULA 28.527 - FOLHAS 16:627 - LIVRO 002 - DATA 02/01/2013: UM TERRENO, todo cercado medindo 30 tarefas, limitando-se ao NASCENTE, com Amor de tal, ao POENTE, com Luiz de tal e Cloves Santana, ao NORTE, com o comprador, e ao SUL, com Cloves Santana, situado no lugar denominado Camadanta, Município de Itabaiana, Sergipe. Cadastrado no INCRA sob nº 265.039.008.214. PROPRIETÁRIO: ANTONIO FRANCISCO DE OLIVEIRA FILHO, brasileiro, solteiro, maior, capaz, inscrito no CPF/MF nº 010.516.105-59, residente e domiciliado nesta cidade de Itabaiana, Sergipe. **REGISTRO ANTERIOR:** à margem da matrícula 14.285, às fls. 285 do livro de Registro Geral 3-H, em 25 de maio de 1962. O referido é verdade. Dou fé. Itabaiana (SE). Protocolo nº 30.011. Folhas nº 30/V. Escrevente Substituta em Exercício. (Maria Terezinha Almeida Mendonça).

R: 01-28.527: Em 02 de janeiro de 2013. **VENDA E COMPRA.** Nos Termos da Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 21 de março de 1978, às fls. 118 do Livro 181 nas notas do Cartório do 2º Ofício desta Comarca, pela Tabelião, Maria Helena Silveira, o imóvel do que trata a matrícula supra foi adquirido por: **JOÃO BATISTA DOS PASSOS**, brasileiro, solteiro, maior, capaz, inscrito no CPF/MF sob nº 068.165.765-00, residente e domiciliado nesta cidade de Itabaiana, Sergipe, por compra feita a: **ANTONIO FRANCISCO DE OLIVEIRA FILHO**, brasileiro, solteiro, maior, capaz, inscrito no CPF/MF nº 010.516.105-59, residente e domiciliado nesta cidade de Itabaiana, Sergipe, no valor de Cr\$ 100.000,00 (cem mil cruzeiros). Valor venal R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), sem condições. O referido é verdade. Dou fé. Itabaiana (SE). Emolumentos: Taxa R\$ 437,00, FERD R\$ 87,40, Selo R\$ 0,08, Selo DA: 190417. Guia nº 104120011830. Protocolo nº 30.012. Folhas nº 30/V. Escrevente Substituta em Exercício. (Maria Terezinha Almeida Mendonça).

R: 02-28.527: Em 22 de janeiro de 2013. **COMPRA E VENDA.** Nos Termos da Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 10 de janeiro de 2013 às fls. 10/11 do Livro 424 nas notas do Cartório do 2º Ofício desta Comarca, pela Tabelião, Maria Helena Silveira, o imóvel do que trata a matrícula supra foi adquirido por: **ETHOS INCORPORADORA LTDA.**, empresa inscrita no CNPJ/MF nº 09.579.429/0001-50, estabelecida na Rua Augusto Maynard, nº 85, sala 12, Galeria Zumar Center, Centro, Itabaiana, Sergipe, representada neste ato pelo seu sócio-proprietário **EDSON VIEIRA PASSOS**, brasileiro, casado, maior, capaz, portador da CI/RG sob nº 1.095.424-2ª via-SSP/SE e inscrito no CPF/MF nº 584.847.955-00, residente e domiciliado na Rua Quintino de Lacerda, nº 795, Centro, Itabaiana, Sergipe, por compra feita a: **JOÃO BATISTA DOS PASSOS**, brasileiro, solteiro, maior, capaz, lavrador, nascido em 13/08/1942, portador da CI/RG nº 265.595-SSP/SE e inscrito no CPF/MF nº 068.165.756-00, residente e domiciliado a Rua Monsenhor Eraldo Barbosa, nº 643, Itabaiana, Sergipe, no valor de R\$ 270.000,00 (duzentos e setenta mil reais) sem condições. O referido é verdade. Dou fé. Itabaiana (SE). Emolumentos: Taxa R\$ 1.319,00, FERD R\$ 263,80, Selo R\$ 0,08, Selo DA: 1190955. Guia nº 104130000515. Protocolo nº 30.465, fls. 42verso. Escrevente Substituta, em exercício. (Maria Terezinha Almeida Mendonça).

AV: 03-28.527: Em 15 de abril de 2015. **RETIFICAÇÃO DE ÁREA.** Procede-se a esta averbação nos Termos do Requerimento feito pela Proprietária **ETHOS INCORPORADORA LTDA.**, para constar que o imóvel de que trata a matrícula supra passa ter as seguintes áreas e confrontações: **UM TERRENO**, com uma área total de 42.560,237m² (quarenta e dois mil, quinhentos e sessenta metros



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CARTÓRIO DO PRIMEIRO OFÍCIO DE ITABAIANA - ESTADO DE SERGIPE

Leandro Maria Alves Dias - Oficial Registrador

Registro de Imóveis - Circunscrição de Sergipe - FL.

Registro Geral Nº 2

Comarca de Itabaiana

Ano 20 ____

quadrados e vinte e três, setenta e três centésimos de metros quadrados), correspondente a 4.2560 ha (quatro hectares, vinte e cinco ares e sessenta centesimos) ou 14,06 arefais, limitando-se do segmento 01-02, ao SUDESTE, medindo 99,30m, confrontando com Rua Toca Pai; do segmento 02-03, ao SUDESTE, perfazendo uma curva, medindo 10,77m, confrontando com Rua Toca Pai; do segmento 03-04, ao SUDESTE, perfazendo uma curva, medindo 45,46m, confrontando com Rua Toca Pai; do segmento 04-05, ao SUDESTE, perfazendo uma curva, medindo 10,87m, confrontando com Rua Toca Pai; do segmento 05-06, ao SUDESTE, medindo 123,60m, confrontando com Rua Toca Pai; do segmento 06-07, ao NORDESTE, medindo 47,61m, confrontando com o Sr. Israel Pereira da Silva; do segmento 07-08, ao NORDESTE, medindo 32,81m, confrontando com o Sr. Israel Pereira da Silva; do segmento 08-09, ao NORDESTE, medindo 102,88m, confrontando com o Sr. Israel Pereira da Silva; do segmento 09-10, ao NORTE, medindo 4,23m, confrontando com Rua Projetada; do segmento 10-11, ao NOROESTE, medindo 38,70m, confrontando com Rua Projetada; do segmento 11-12, ao NOROESTE, medindo 41,79m, confrontando com Rua Projetada; do segmento 12-13, ao OESTE, medindo 37,16m, confrontando com Rua Projetada; do segmento 13-14, ao OESTE, medindo 21,72m, confrontando com Rua Projetada; do segmento 14-15, ao OESTE, medindo 23,41m, confrontando com Rua Projetada; do segmento 15-16, ao NOROESTE, medindo 103,65m, confrontando com Rua Projetada; do segmento 16-17, ao NOROESTE, medindo 103,65m, confrontando com Rua Projetada; do segmento 17-18, ao SUDOESTE, medindo 100,00m, confrontando com Sr. José Oliveira; do segmento 18-01 (fechando o perímetro), ao SUDOESTE, medindo 41,18m, confrontando com Sr. José Oliveira. Situado na Rua Toca Pai, Bairro Dr. José Milton Machado, Itabaiana, Sergipe. Registro no CAR-SE-2802908-DC2F009B993E4EE09C6A1B1EA5879C79. Cadastrado no INCRA sob nº 265.039.008.214-4. Número do Imóvel da Receita Federal - NIF 8.244.316-5. Tudo de acordo com a planta memorial descritiva elaborada pela Arquiteta e Urbanista Catharine Cunha, inscrita no CAU nº AS7686-7, assinados pelos confrontantes, que ficam arquivados nestas notas fazendo parte integrante desta Averbação. O referido é verdade. Dou fé. Emolumento R\$ 50,00; Ferdi R\$ 10,00; Selo R\$ 0,09; Total R\$ 60,09. Selo nº DA-2485745. Guia nº 104150002719. Protocolo nº 51087 - Folhas 183 verso. Escrevente Autorizada: *[Assinatura]* Mari Clésia dos Santos.

AV. 04.28.527. Em 05 de junho de 2015, DESMEMBRAMENTO. Procede-se a esta averbação, nos Termos da Autorização nº 08/2015 de 05 de maio de 2015, expedida pelo Instituto Nacional de Reforma Agrária - INCRA, para constar que do imóvel objeto da presente matrícula, foi desmembrado em 02 (duas) áreas a seguir qualificadas: 1 - UMA ÁREA DE TERRENO denominada TERRENO 01 (REMANESCENTE) medindo 25.733,24m² (vinte e cinco mil setecentos e trinta e três metros quadrados e vinte e quatro centésimos de metros quadrados), equivalente a 2,5733ha (dois hectares, cinquenta e sete ares e trinta e três centesimos), ou 8,50 arefais, com as seguintes confrontações: Do segmento 01-02, ao SUDESTE, medindo 99,30m, confrontando com a Rua Toca Pai; do segmento 02-03, ao SUDESTE, perfazendo uma curva, medindo 10,77m, confrontando com a Rua Toca Pai; do segmento 03-04, ao SUDESTE, perfazendo uma curva, medindo 45,46m, confrontando com a Rua Toca Pai; do segmento 04-05, ao SUDESTE, perfazendo uma curva, medindo 10,87m, confrontando com Rua Toca Pai; do segmento 05-06, ao SUDESTE, medindo 33,02m, confrontando com Rua Toca Pai; do segmento 06-07, ao NORDESTE, medindo 137,97m, confrontando com TERRENO 02 (a ser desmembrado); do segmento 07-08, ao NORDESTE, medindo 2,50m, confrontando com terreno 02 (a ser desmembrado); do segmento 08-09, ao NORDESTE, medindo 1,01m, confrontando com terreno 02 (a ser desmembrado); do segmento 09-10, ao NOROESTE, medindo 4,53m, confrontando com a Rua Projetada; do segmento 10-11, ao NOROESTE, medindo 23,41m, confrontando com a Rua Projetada; do segmento 11-12, ao NOROESTE, medindo 103,65m, confrontando com a Rua Projetada; do segmento 12-13, ao



Selo Digital de Fiscalização
Tribunal de Justiça de
Sergipe
1º Ofício da Comarca de
Itabaiana
16/09/2021
Selo: 202129518012809
<https://www.tjse.jus.br/x/R7EUTG>



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
CARTÓRIO DO PRIMEIRO OFÍCIO DE ITABAIANA - ESTADO DE SERGIPE
Leandro Maia Alves Dias - Oficial Registrador

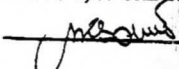
Registro de Imóveis - Circunscrição de Sergipe - FL.

Registro Geral Nº 2

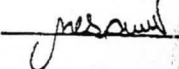
Comarca de Itabaiana

Ano 20 ____

NOROESTE, medindo 61,36m, confrontando com Rua Projetada; do seguimento 13-14: ao SUDOESTE, medindo 100,00m, confrontando com Sr. José Oliveira; do seguimento 14-01 (fechando o perímetro): ao SUDOESTE, medindo 41,18m, confrontando com Sr. José Oliveira; 2 - UMA ÁREA DE TERRENO denominada TERRENO 02 (a ser desmembrado) medindo 16.826,9973m² (dezesseis mil oitocentos e vinte e seis metros quadrados e nove mil novecentos e setenta e três centésimos de metros quadrados), equivalente a 1,6826ha (um hectare, sessenta e oito ares e vinte e seis centiares) ou 5,56 tarefas, com as seguintes confrontações: Do seguimento 01-02: ao SUDESTE, medindo 75,07m, confrontando com a Rua Toca Pai; do seguimento 02-03: ao SUDESTE, medindo 12,31m, confrontando com a Rua Toca Pai; do seguimento 03-04: ao NORDESTE, medindo 77,93m, confrontando com Sr. Israel Pereira da Silva; do seguimento 04-05: ao NORDESTE, medindo 51,66m, confrontando com Sr. Israel Pereira da Silva; do seguimento 05-06: ao NORDESTE, medindo 52,82m, confrontando com Sr. Israel Pereira da Silva; do seguimento 06-07: ao NORTE, medindo 4,23m, confrontando com a Rua Projetada; do seguimento 07-08: ao NOROESTE, medindo 38,70m, confrontando com a Rua Projetada; do seguimento 08-09: ao NOROESTE, medindo 41,79m, confrontando com a Rua Projetada; do seguimento 09-10: ao OESTE, medindo 37,16m, confrontando com a Rua Projetada; do seguimento 10-11: ao OESTE, medindo 11,95m, confrontando com a Rua Projetada; do seguimento 11-12: ao OESTE, medindo 5,19m, confrontando com a Rua Projetada; do seguimento 12-13: ao SUDOESTE, medindo 7,01m, confrontando com terreno 01 (remanescente); do seguimento 13-14: ao SUDOESTE, medindo 2,50m, confrontando com terreno 01 (remanescente); do seguimento 14-01 (fechando o perímetro): ao SUDOESTE, medindo 137,97m, confrontando com terreno 01 (remanescente), situados na Rua Toca Pai, Bairro José Milton Machado, Itabaiana, Sergipe. Tudo de conformidade com a Planta e Memorial Descritivo, elaborados pela Arquiteta e Urbanista Catharine Cunha, inscrita no CAU sob nº A57686-7, cuja parcela desmembrada destina-se a Construção de uma QUADRA POLIESPORTIVA para a Prefeitura Municipal de Itabaiana, Sergipe. O referido é verdade. Dou fé. Itabaiana/SE. Emolumentos: Taxa R\$ 74,52 - Ferd R\$ 14,90. Selo R\$ 0,09. Total R\$89,51. Selo nº DA-2487855. Guia nº 104150005255. Protocolo nº 52.403, às fls. 018. Escrevente Autorizada,

 Maria Clésia dos Santos.

Av.: 05-28.527: Em 05 de junho de 2015. ABERTURA DE MATRÍCULA. Aberta nova matrícula sob nº 34.938, fls. 24.038, do Livro 002, para o TERRENO 02 (área desmembrada) correspondente ao desmembramento acima, restando ainda na presente matrícula a área 01 (remanescente) qualificado na Av. 04. O referido é verdade. Dou fé. Itabaiana/SE. Emolumentos: Taxa R\$ 74,52 - Ferd R\$ 14,90. Selo R\$ 0,09. Total R\$89,51. Selo nº DA-2487856. Guia nº 104150005256. Protocolo nº 52.404, às fls. 018. Escrevente Autorizada,

 Maria Clésia dos Santos.

Com a finalidade de uniformizar os serviços de computação adotados nesta serventia e facilitar o arquivamento e a boa compreensão da sequência lógica dos atos (Art. 549 da Consolidação Normativa Notarial e Registral do estado de Sergipe e art. 41 da Lei 8.935/1994), encerro a presente folha desta matrícula que terá continuidade na próxima folha conservando-se a ordem dos atos subsequentes, alterando-se, contudo, o sentido de orientação do texto. Em tempo, ressalto que este termo não implica no encerramento da matrícula, mas apenas da presente folha.

Itabaiana (SE), 26 de abril de 2018.

LEANDRO MAIA ALVES DIAS
OFICIAL DE REGISTRO



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
CARTÓRIO DO PRIMEIRO OFÍCIO DE ITABAIANA - ESTADO DE SERGIPE
Leandro Maia Alves Dias - Oficial Registrador

REGISTRO GERAL PRIMEIRO OFÍCIO DE ITABAIANA



MATRÍCULA

-28.527-

FICHA

-3-Frente-

REGISTRO DE IMÓVEIS

ITABAIANA - SERGIPE
Itabaiana-SE- 26 de abril de 2018.

Com a finalidade de uniformizar os serviços de computação adotados nesta serventia e facilitar o arquivamento e a compreensão da sequência lógica dos atos (Art. 549 da Consolidação Normativa Notarial e Registral do Estado de Sergipe e art. 41 da Lei 8.935 de 1994) dou continuidade à escrituração desta matrícula na presente folha, que conserva a ordem dos atos anteriores, alterando-se, contudo, o sentido de orientação do texto.

R: 06-28.527: Em 26 de abril de 2018. Prenotação nº 69.624. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** Nos Termos do Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e outras avenças, às fls. 01 a 30, celebrado em 01 de março de 2018, em três (03) vias e da Cédula de Crédito de Crédito Bancário nº FP0103/18, o imóvel constante da presente matrícula foi alienado fiduciariamente pela Fiduciante **ETHOS INCORPORADORA LTDA**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF nº 09.579.429/0001-50, estabelecida na Avenida Ivo de Carvalho, nº 471, 1º andar, centro, Itabaiana, Sergipe, representada neste ato pelo seus sócios **EDSON VIEIRA PASSOS**, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, comerciante, portador da CI/RG sob nº 1.095.424-3 SSP/SE e inscrito no CPF/MF nº 584.847.955-00 e sua conjuge **AUXILIADORA DE JESUS PASSOS**, brasileira, comerciante, portadora da CI/RG nº 925.223-SSP/SE e inscrita no CPF/MF nº 415.568.815-20, residentes e domiciliados na Avenida Rinaldo Mota Santos, Travessa Keuma Oliveira Santos, nº 179, Condomínio Chiara Lubich, Marianga, Itabaiana, Sergipe, a fiduciária **BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, localizada na Rua José Versolato, nº 111, Sala 2126, bairro centro, inscrita no CNPJ/MF nº 11.257.352/0001-43, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social pelo Presidente o Sr. Ricardo Elson do Carmo, brasileiro, empresário, solteiro, portador da CI/RG nº 22.165.101-9 SSP/SE e inscrita no CPF/MF nº 167.780.268-55, residente na Avenida Senador Vergueiro, nº 608, Bloco 1, Apto 92, bairro centro, São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo e pelo Vice-presidente Alexandre Domingos Ferreira, não acionista, brasileiro, divorciado, empresário, portador da CI/RG nº 27.572.689-7 SSP/SE e inscrito no CPF/MF nº 181.740.688-48, residentes na Avenida Guilherme Giorgi, nº 928, Apto 145, Bairro Vila Carrão, na cidade de São Paulo, Estado de Sergipe, as partes declaram, para fins do disposto no artigo 24 da Lei nº 9.514/97, que as características das Obrigações Garantidas, conforme estabelecidas no Contrato, são as seguintes: valor das obrigações garantidas de R\$ 14.000.000,00 (quatorze milhões de reais), valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão no valor de R\$ 2.750.000,00 (dois milhões e setecentos e cinquenta mil reais) a ser paga em 48 (quarenta e oito) meses, contados a partir da data de emissão, com vencimento final em 01/03/2018, com taxa de Juros Remuneratórios de 9,0000% (nove por cento) ao ano, e os encargos Moratórios: a) Multa: 2% (dois por cento) incidente sobre o valor em atraso; b) Juros Moratórios: 1% (uma por cento) ao mês, ou fração, incidente sobre o valor em atraso, além de Atualização Monetária. Os créditos oriundos do Financiamento serão pagos pela Fiduciante na cidade São Paulo, Estado de São Paulo. Demais condições e obrigações as constantes no referido contrato. O referido é verdade. Dou fé. Itabaiana (SE), Em 16/09/2021. Taxa R\$ 4.039,93 - FERD R\$ 807,99 Total R\$ 4.847,92 Selo TJSE 201829518012809 Acesso: www.tjse.jus.br/x/KGZM79-80799 Guia nº 104180002765. Oficial de Registro Leandro Maia Alves Dias.

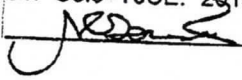
AV: 07-28.527: Em 14 de maio de 2019. Prenotação nº 73.537, em 14/05/2019. **CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** Promove-se a presente averbação, nos termos da Liberação de Garantia, datada de 24 de abril de 2019, emitida pela BSI Capital Securitizadora

continua no verso



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
CARTÓRIO DO PRIMEIRO OFÍCIO DE ITABAIANA - ESTADO DE SERGIPE
Leandro Maia Alves Dias - Oficial Registrador

-3vº-

S/A - inscrita no CNPJ/MF nº 11.257.352/0001-43, devidamente assinado por seus representantes legais Ricardo Elson do Carmo Diretor e Alexandre Domingos Ferreira Diretor, para constar o cancelamento da alienação fiduciária incidente sobre o presente imóvel, registrado no R:06 desta matrícula. O referido é verdade. Dou fé. Itabaiana/SE. Emolumentos: Taxa R\$ 381,68. Ferd R\$ 76,32. Valor Total R\$ 458,00. Nº da guia 104190003601. Selo TJSE: 201929518005799. Acesse: www.tjse.jus.br/x/TU3QHJ. Escrevente Autorizada,  Maria Clésia dos Santos.

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE ITABAIANA - SE
CERTIDÃO

A presente certidão foi extraída por meio reprográfico de acordo com o § 1º do art. 19 da Lei 6.015/73. Confere com o original deste registro. O referido é verdade e dou fé.

ITABAIANA - SERGIPE

MARIA CLESIA DOS SANTOS - ESCRIVENTE AUTORIZADA


Maria Clésia dos Santos
Escrevente Autorizada

Selo Digital de Fiscalização
Tribunal de Justiça de
Sergipe
1º Ofício da Comarca de
Itabaiana
16/09/2021
Selo: 202129518012809
<https://www.tjse.jus.br/x/R7EUTG>



TAXA: R\$ 52,58
FERD: R\$ 16,52
REG: 005/005
TOTAL: R\$ 69,10

Certidão expedida às 15:06:20 horas do dia 16/09/2021.
O prazo de validade desta certidão é de 17 (trinta) dias (DL 93.240/86).
Pedido Nº 32837 - Selo: 202129518012809 - Nº da Guia: 104210009990

1

PRIMEIRO OFÍCIO
DE ITABAIANA



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
CARTÓRIO DO PRIMEIRO OFÍCIO DE ITABAIANA - ESTADO DE SERGIPE
Leandro Maria Alves Dias - Oficial Registrador

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

REGISTRO GERAL PRIMEIRO OFÍCIO DE ITABAIANA

REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA
-40.452-

FICHA
-1-Frente-

ITABAIANA - SERGIPE
Itabaiana-SE: 22 de dezembro de 2017.



UMA ÁREA DE TERRENO DENOMINADA PRAÇA DO LOTEAMENTO ZILDA ARNS, situada na Avenida Projetada, Bairro Anísio Amâncio de Oliveira, Itabaiana, Sergipe, que perfaz um total de 934,40m² (novecentos e trinta e quatro metros quadrados e quarenta centésimos de metros quadrados), com suas medidas e confrontações a seguir: V1 a V2: ao Sudoeste (Frente); medindo 67,10m, confrontando com a Avenida Projetada; V2 a V3: ao Sudeste; medindo 9,70m, confrontando com o limite do loteamento; V3 a V4: ao nordeste; medindo 31,93m, confrontando com o limite do loteamento; V4 a V5: ao nordeste; medindo 24,7m, confrontando com o limite do loteamento; V5 a V6: ao nordeste; medindo 6,26m, confrontando com o limite do loteamento; V6 a V1: (Fechando o perímetro) ao noroeste; medindo 19,28m, confrontando com a Área Institucional. **PROPRIETÁRIO: O MUNICÍPIO DE ITABAIANA,** inscrito no CNPJ/MF sob nº 13.104.740/0001-10, com endereço à Praça Fausto Cardoso, nº 12, Itabaiana, Sergipe. **REGISTRO ANTERIOR:** sob nº 01, matrícula 28.742, fls. 16.842, do livro de Registro Geral 002, em 03 de janeiro de 2013. O referido é verdade. Dou fé. Itabaiana (SE), Emolumentos: Taxa R\$ 12,37. Ferd R\$ 2,47. Total R\$ 14,84. Selo TJSE: 201729518018499. Acesse: www.tjse.jus.br/x/QZGP9R. Guia nº 104170010492. Prenotação nº 68.074. Escrevente Autorizada (Maria Clésia dos Santos).

AV: 01-40.452: Em 07 de junho de 2018, Prenotação nº 69.867. **ATUALIZAÇÃO DE CONFRONTAÇÕES.** Promove-se a presente Averbação, a requerimento do proprietário, nos termos do Atestado de Confrontações expedido pela Secretaria das Obras, Urbanismo, Infraestrutura e dos Serviços Públicos desta cidade, no dia 15 de fevereiro de 2018, apresentados pelo proprietário **O MUNICÍPIO DE ITABAIANA,** para constar as novas confrontações do imóvel objeto da presente matrícula, como sendo: ao sudoeste (frente) confrontando-se com a Avenida José Aéllo de Oliveira; ao nordeste (fundos) confrontando-se com os lotes de nºs 01-A e 12-A do loteamento Heitor Villa Lobos (antes era o limite do loteamento Zilda Arns); ao sudeste: confrontando-se com a Rua Teodorico Nunes de Carvalho; ao noroeste: confrontando-se com a Rua Jorge Americano Rego (antes Área Institucional do Loteamento Zilda Arns); **situado na Av. José Aéllo Oliveira (antes Av. Projetada), Quadra D, Bairro Anísio Amâncio de Oliveira, Loteamento Zilda Arns, Itabaiana, Sergipe.** O referido é verdade. Dou fé. Emolumentos: Taxa R\$ 90,39. Ferd R\$ 18,08. Total R\$ 108,47. Selo TJSE: 201829518006418. Acesse: www.tjse.jus.br/x/FFR4JR. Guia nº 104180001332. Escrevente Autorizada, Maria Clésia dos Santos.

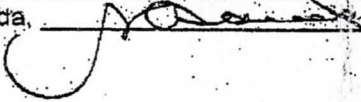
AV: 02-40.452: Em 07 de junho de 2018, Prenotação nº 69.867. **RETIFICAÇÃO DE ÁREA.** Promove-se a presente averbação, nos termos do Requerimento feito pelo Proprietário **O MUNICÍPIO DE ITABAIANA,** através do Atestado de Retificação da Área nº 04/2018, expedido em 15 de fevereiro de 2018, pela Secretaria das Obras, Urbanismo, Infraestrutura e dos Serviços Públicos desta cidade, para constar que o imóvel de que trata a matrícula supra passa ter as seguintes áreas e confrontações: **UM TERRENO denominado PRAÇA,** que perfaz uma área total de 752,63m² (setecentos e cinquenta e dois metros quadrados e sessenta e três centésimos de metros quadrados), com as seguintes dimensões e confrontações: ao sudoeste (frente): medindo 47,27m, confrontando-se com a Avenida José Aéllo de Oliveira; ao nordeste (fundos): medindo 45,00m, confrontando-se com os lotes de nºs 01-A e 12-A do loteamento Heitor Villa Lobos (antes era o limite do loteamento Zilda Arns); ao sudeste: medindo 9,49m, confrontando-se com a Rua Teodorico Nunes de Carvalho; ao noroeste: medindo 23,96m, confrontando-se com a Rua Jorge

continua no verso.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
CARTÓRIO DO PRIMEIRO OFÍCIO DE ITABAIANA - ESTADO DE SERGIPE
Leandro Maia Alves Dias - Oficial Registrador

-1vº-

Americano Rego (antes Área Institucional do Loteamento Zilda Arns), situado na Av. José Aéllo Oliveira (antes Av. Proletada), Quadra D, Bairro Anísio Amâncio de Oliveira, Loteamento Zilda Arns, Itabalana, Sergipe. O referido é verdade. Dou fé. Emolumentos: Taxa R\$ 90,39. Ferd R\$ 18,08. Total R\$108,47. Selo TJSE: 201829518006419. Acesse: www.tjse.jus.br/x/PT8Z68. Guia nº 104180001332. Escrevente Autorizada,  Maria Clésia dos Santos.

**CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE ITABAIANA – SE
CERTIDÃO**

A presente certidão foi extraída por meio reprográfico de acordo com o § 1º do art. 19 da Lei 6.015/73. Confere com o original deste registro. O referido é verdade e dou fé.

ITABAIANA – SERGIPE

MARIA CLÉSIA DOS SANTOS – ESCRIVENTE AUTORIZADA

Maria Clésia dos Santos
Escrevente Autorizada

Selo Digital de Fiscalização
Tribunal de Justiça de
Sergipe
1º Ofício da Comarca de
Itabalana
16/09/2021
Selo: 202129518012816
<http://www.tjse.jus.br/x/CBNTPT>



TAXA R\$ 53,16
FERD R\$ 18,08
Pag. 002/002
TOTAL R\$ 71,24

Certidão expedida às 15:17:29 horas do dia 16/09/2021.
O prazo de validade desta certidão é de 30 (trinta) dias (DL 93.240/86).
Pedido Nº 32840 - Selo: 202129518012816 - Nº da Guia: 104210009965



**PRIMEIRO OFÍCIO
DE ITABAIANA**

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
CARTÓRIO DO PRIMEIRO OFÍCIO DE ITABAIANA - ESTADO DE SERGIPE
Leandro Maia Alves Dias - Oficial Registrador

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Registro de Imóveis - Circunscrição de Sergipe - FL.

Registro Geral Nº 2

Comarca de Itabaiana

Ano 20 ____

MATRÍCULA 34.938 - FOLHAS 24.038 - LIVRO 002 - DATA 05/06/2015: UMA ÁREA DE TERRENO denominada TERRENO 02 destinada a Construção de uma QUADRA POLIESPORTIVA para a Prefeitura Municipal de Itabaiana, medindo 16.826,9973m² (dezesseis mil oitocentos e vinte e seis metros quadrados e nove mil novecentos e setenta e três centésimos de metros quadrados), equivalente a 1,6826ha (um hectare, sessenta e oito ares e vinte e seis centiars) ou 5,56 tarefas, com as seguintes confrontações: Do seguimento 01-02: ao SUDESTE, medindo 75,07m, confrontando com a Rua Toca Pai; do seguimento 02-03: ao SUDESTE, medindo 12,31m, confrontando com a Rua Toca Pai; do seguimento 03-04: ao NORDESTE, medindo 77,13m, confrontando com Sr. Israel Pereira da Silva; do seguimento 04-05: ao NORDESTE, medindo 51,66m, confrontando com Sr. Israel Pereira da Silva; do seguimento 05-06: ao NORDESTE, medindo 52,82m, confrontando com Sr. Israel Pereira da Silva; do seguimento 06-07: ao NORTE, medindo 4,23m, confrontando com a Rua Projetada; do seguimento 07-08: ao NOROESTE, medindo 38,70m, confrontando com a Rua Projetada; do seguimento 08-09: ao NOROESTE, medindo 41,79m, confrontando com a Rua Projetada; do seguimento 09-10: ao OESTE, medindo 37,16m, confrontando com a Rua Projetada; do seguimento 10-11: ao OESTE, medindo 11,95m, confrontando com a Rua Projetada; do seguimento 11-12: ao OESTE, medindo 5,19m, confrontando com a Rua Projetada; do seguimento 12-13: ao SUDOESTE, medindo 1,00m, confrontando com terreno 01 (remanescente); do seguimento 13-14: ao SUDOESTE, medindo 2,50m, confrontando com terreno 01 (remanescente); do seguimento 14-01 (fechando o perímetro): ao SUDOESTE, medindo 137,97m, confrontando com terreno 01 (remanescente), situados na Rua Toca Pai, Bairro José Milton Machado, Itabaiana, Sergipe. Desmembrado de uma porção maior, cujo desmembramento foi autorizado pelo Instituto Nacional de Reforma Agrária - INCRA, através da Autorização nº 08/2015 de 05 de maio de 2015. PROPRIETÁRIA: ETHOS INCORPORADORA LTDA., empresa inscrita no CNPJ/MF nº 09.579.429/0001-50, estabelecida na Rua Augusto Maynard, nº 85, sala 12, Galeria Zumar Center, Centro, Itabaiana, Sergipe, representada neste ato pelo seu sócio-proprietário EDSON VIEIRA PASSOS, brasileiro, casado, maior, capaz, portador da C/RG sob nº 1.095.424-2ª via-SSP/SE e inscrito no CPF/MF nº 584.847.955-00, residente e domiciliado na Rua Quintino de Lacerda, nº 795, Centro, Itabaiana, Sergipe. REGISTRO ANTERIOR: matrícula nº 28.527, às Fls. 16.627, do livro de registro geral 002, em 22 de janeiro de 2013, deste Registro de Imóveis. O referido é verdade. Dou fé. Itabaiana (SE). Emolumentos: Taxa R\$ 10,43; FERD R\$ 2,09; Selo R\$ 0,00. Total R\$12,52. Guia nº 104150005254. Protocolo nº 52.405. Folhas nº 018. Escrevente Autorizada: *[Assinatura]* (Maria Clésia dos Santos).

AV: 01-34.938. Em 15 de setembro de 2015. AVERBAÇÃO DO INCRA E DO NIRF. Averka-se, nos termos do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR, expedido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, para constar o número do INCRA do imóvel objeto da presente matrícula sob nº 999.911.790.567-5. Nos termos da Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a propriedade Territorial Rural, expedida pelo Ministério da Fazenda - Secretaria da Receita Federal do Brasil, para constar o número do Imóvel na Receita Federal - NIRF: 8.629.463-6. O referido é verdade. Dou fé. Itabaiana (SE). Emolumentos: Taxa R\$ 74,52; Ferd R\$ 14,90; Selo R\$ 0,09. Total R\$ 89,51. Selo nº DAF-002757453. Guia nº 104150008634. Protocolo nº 54.907. Folhas nº 83/V. Escrevente Substituta, em Exercício, *[Assinatura]* (Maria Terezinha Almeida Mendonça).

Selo Digital de Fiscalização
Tribunal de Justiça de
Sergipe
1º Ofício da Comarca de
Itabaiana
16/09/2021
Selo: 202129518012814
<https://www.tjse.jus.br/s2CBCC8>





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
CARTÓRIO DO PRIMEIRO OFÍCIO DE ITABAIANA - ESTADO DE SERGIPE
Leandro Maia Alves Dias - Oficial Registrador

Registro de Imóveis - Circunscrição de Sergipe - FL.

Registro Geral Nº 2	Comarca de Itabaiana	Ano 20__
---------------------	----------------------	----------

R:02-34.938: Em 15 de setembro de 2015. DOAÇÃO. Nos termos da Escritura Pública de Doação lavrada em 01 de setembro de 2015, às fls. 149/150 do Livro 501, nas notas do Cartório do 2º Ofício da Comarca de Itabaiana, Sergipe, pela Tabeliã Maria Helena Silveira, o imóvel do que trata a matrícula supra, tem como outorgado donatário: O MUNICÍPIO DE ITABAIANA, inscrito no CNPJ/MF sob nº 13.104.740/0001-10, com endereço na Praça Fausto Cardoso, nº 12, Itabaiana, Sergipe, representado neste ato por seu Prefeito VALMIR DOS SANTOS COSTA, brasileiro, casado, maior, capaz, portador da CI/RG sob nº 987.874 - SSP/SE e inscrito no CPF/MF sob nº 488.192.985-20, residente e domiciliado na Praça Fausto Cardoso, nº 12, Centro, Itabaiana, Sergipe, e como outorgante doadora: ETHOS INCORPORADORA LTDA., empresa inscrita no CNPJ/MF nº 09.579.429/0001-50, estabelecida na Rua Augusto Maynard, nº 85, sala 12, Galeria Zumar Center, Centro, Itabaiana, Sergipe, representada neste ato pelo seu sócio-proprietário EDSON VIEIRA PASSOS, brasileiro, casado com Auxiliadora de Jesus Passos, sob o regime da comunhão parcial de bens, desde 25/10/1996, maior, capaz, nascido em 29/09/1972, empresário, portador da CI/RG sob nº 1.095.424 - 2ª via - SSP/SE e inscrito no CPF/MF nº 584.847.955-00, residente e domiciliado na Rua Quintino de Lacerda, nº 795, Centro, Itabaiana, Sergipe, no valor de R\$ 139.000,00 (cento e trinta e nove mil reais), sem condições. Apresentado Recibo de Inscrição no CAR nº SE-2802908-DC2F009B993E4EE09C6A1B1EA5879C79. Apresentada Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas em nome da doadora: ETHOS INCORPORADORA LTDA. Relatório de Consulta de Indisponibilidade em nome ETHOS INCORPORADORA LTDA, Código HASH: 0394.647.ac41.d03f.1056.86ad.0506.4dd0.8e89.b201, com resultado NEGATIVO. O referido é verdade. Dou fé. Itabaiana (SE). Emolumentos: Taxa R\$ 1.152,14. Ferd R\$ 230,43. Selo R\$ 0,09. Total R\$ 1.382,66. Selo nº DAE-002757454. Guia nº 104150006298. Protocolo nº 54.908. Folhas nº 83/V. Escrevente Substituta, em Exercício, Maria Terezinha Almeida Mendonça (Maria Terezinha Almeida Mendonça).

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITABAIANA - SE CERTIDÃO

A presente certidão foi extraída por meio reprográfico de acordo com o § 1º do art. 19 da Lei 6.015/73. Confere com o original deste registro. O referido é verdade e dou fé.

ITABAIANA - SERGIPE

MARIA CLESIA DOS SANTOS - ESCRIVENTE AUTORIZADA

Selo Digital de Fiscalização
Tribunal de Justiça de
Sergipe
1º Ofício da Comarca de
Itabaiana
16/09/2021
Selo: 202129518012814
<https://www.tjse.jus.br/x/2CBCC8>



Maria Clesia dos Santos
Escrivente Autorizada

TAXA : R\$ 52,58
FERD : R\$ 10,52
Pag : 002/002
TOTAL: R\$ 63,10

Certidão expedida às 15:14:44 horas do dia 16/09/2021
O prazo de validade desta certidão é de 30 (trinta) dias (DL 93 240/86)
Pedido Nº 32839 - Selo 202129518012814 - Nº da Guia: 104210009991



PRIMEIRO OFÍCIO
DE ITABAIANA

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
CARTÓRIO DO PRIMEIRO OFÍCIO DE ITABAIANA - ESTADO DE SERGIPE
Leandro Maia Alves Dias - Oficial Registrador

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

REGISTRO GERAL PRIMEIRO OFÍCIO DE ITABAIANA

REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA
-40.451-

FICHA
-1-Frente-

ITABAIANA - SERGIPE
Itabaiana-SE: 22 de dezembro de 2017.

UMA ÁREA DE TERRENO DENOMINADA ÁREA INSTITUCIONAL DO LOTEAMENTO ZILDA ARNS, situada na Avenida Projetada, Bairro Anísio Amâncio de Oliveira, Itabaiana, Sergipe, que perfaz um total de 1.966,55m² (um mil novecentos e sessenta e seis metros quadrados e cinquenta e cinco centésimos de metros quadrados), com suas medidas e confrontações a seguir: V1 a V2: ao Sudoeste (Frente): medindo 52,28m, confrontando com a Avenida Projetada; V2 a V3: ao Sudeste: medindo 19,28m, confrontando com a Praça; V3 a V4: ao nordeste: medindo 3,90m, confrontando com o limite do loteamento; V4 a V5: ao nordeste: medindo 29,56m, confrontando com o limite do loteamento; V5 a V6: ao nordeste: medindo 27,64m, confrontando com o limite do loteamento; V6 a V1: (Fechando o perímetro): ao noroeste: medindo 67,17m, confrontando com a Rua F. **PROPRIETÁRIO: O MUNICÍPIO DE ITABAIANA**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 13.104.740/0001-10, com endereço à Praça Fausto Cardoso, nº 12, Itabaiana, Sergipe. **REGISTRO ANTERIOR:** sob nº 01, matrícula 28.742, fls. 16.842, do livro de Registro Geral 002, em 03 de janeiro de 2013. O referido é verdade. Dou fé. Itabaiana (SE). Emolumentos: Taxa R\$ 12,37. Ferd R\$ 2,47. Total R\$ 14,84. Selo TJSE: 201729518018498. Acesse: www.tjse.jus.br/x/YGXCJZ. Guia nº 104170010491. Prenotação nº 68.074. Escrevente Autorizada, (Maria Clésia dos Santos)

AV: 01-40.451: Em 07 de junho de 2018. Prenotação nº 69.867. **ATUALIZAÇÃO DE CONFRONTAÇÕES.** Promove-se a presente Averbação a requerimento do proprietário, nos termos do Atestado de Confrontações expedido pela Secretaria das Obras, Urbanismo, Infraestrutura e dos Serviços Públicos desta cidade, no dia 15 de fevereiro de 2018, apresentados pelo proprietário **O MUNICÍPIO DE ITABAIANA**, para constar as novas confrontações do imóvel objeto da presente matrícula, como sendo: ao sudoeste (frente) confrontando-se com a Avenida José Aéllo de Oliveira; ao nordeste (fundos): confrontando-se com os lotes de nº 01-A1 e lote nº 01-A2 do loteamento Heitor Villa Lobos (antes era o limite do loteamento Zilda Arns); ao sudeste: confrontando-se com a Rua Jorge Americano Rego (antes Praça do loteamento Zilda Arns); ao noroeste: confrontando-se com a Rua Brasiliano Antônio de Góis (antes Rua F); **situado na Av. José Aéllo Oliveira (antes Av. Projetada), Quadra B, Bairro Anísio Amâncio de Oliveira, Loteamento Zilda Arns, Itabaiana, Sergipe.** O referido é verdade. Dou fé. Emolumentos: Taxa R\$ 90,39. Ferd R\$ 18,08. Total R\$ 108,47. Selo TJSE: 201829518006416. Acesse: www.tjse.jus.br/x/UP9ZAT. Guia nº 104180001329. Escrevente Autorizada, Maria Clésia dos Santos

AV: 02-40.451: Em 07 de junho de 2018. Prenotação nº 69.867. **RETIFICAÇÃO DE ÁREA.** Promove-se a presente averbação, nos termos do Requerimento feito pelo Proprietário **O MUNICÍPIO DE ITABAIANA**, através do Atestado de Retificação de Área nº 05/2018, expedido em 15 de fevereiro de 2018, pela Secretaria das Obras, Urbanismo, Infraestrutura e dos Serviços Públicos desta cidade, para constar que o imóvel de que trata a matrícula supra passa ter as seguintes áreas e confrontações: **UM TERRENO denominado ÁREA INSTITUCIONAL**, que perfaz uma área total de 1.516,05m² (um mil quinhentos e dezesseis metros quadrados e cinco centésimos de metros quadrados), com as seguintes dimensões e confrontações: ao sudoeste (frente): medindo 47,27m, confrontando-se com a Avenida José Aéllo de Oliveira; ao nordeste (fundos): medindo 45,00m, confrontando-se com os lotes de nº 01-A1 e lote nº 01-A2 do loteamento Heitor Villa Lobos (antes era o limite do loteamento Zilda Arns); ao sudeste: medindo 26,46m, confrontando-se com a Rua Jorge Americano Rego (antes Praça do loteamento Zilda

continua no verso



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
CARTÓRIO DO PRIMEIRO OFÍCIO DE ITABAIANA - ESTADO DE SERGIPE
Leandro Maia Alves Dias - Oficial Registrador

41vº

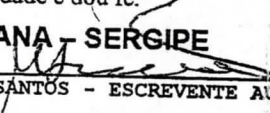
Arns), ao noroeste: medindo 40,92m, confrontando-se com a Rua Brasiliano Antônio de Góis (antes Rua F), situado na Av. José Aélcio Oliveira (antes Av. Proletada), Quadra B, Bairro Anísio Amâncio de Oliveira, Loteamento Zilda Arns, Itabaiana, Sergipe. O referido é verdade. Dou fé. Emolumentos: Taxa R\$ 90,39. Ferd R\$ 18,09. Total R\$108,47. Selo TJSE 201829518006417. Acesse: www.tjse.jus.br/x/498Z9H. Guia nº 104180001329. Escrevente Autorizada,  Maria Clésia dos Santos.

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE ITABAIANA - SE
CERTIDÃO

A presente certidão foi extraída por meio reprográfico de acordo com o § 1º do art. 19 da Lei 6.015/73. Confere com o original deste registro. O referido é verdade e dou fé.

ITABAIANA - SERGIPE

MARIA CLESIA DOS SANTOS - ESCRIVENTE AUTORIZADA


Maria Clésia dos Santos
Escrevente Autorizada

Selo Digital de Fiscalização
Tribunal de Justiça de
Sergipe
1º Ofício da Comarca de
Itabaiana
16/09/2021
Selo: 202129518012810
<https://www.tjse.jus.br/x/2EFH4T>



TAXA R\$ 53,16
FERD R\$ 10,63
Pag. 002/002
TOTAL R\$ 63,79

Certidão expedida às 15:11:47 horas do dia 16/09/2021
O prazo de validade desta certidão é de 30 (trinta) dias (DL 93.240/86)
Pedido Nº 32838 - Selo: 202129518012810 - Nº da Guia: 104210009964

1º PRIMEIRO OFÍCIO
DE ITABAIANA
OFICIAL REGISTRADOR LEANDRO MAIA ALVES DIAS



MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA
SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DE SERGIPE - SR-23/SE

PROCESSO SR-23/SE/ N° 54370.000668/2015-62
INTERESSADO: ETHOS INCORPORADORA LTDA.
AUTORIZAÇÃO N° 08 /2015, de 05 de Maio de 2015.

Nos termos do decreto N° 62.504, de 08 de abril de 1968, e tendo em vista a delegação de competência recebida pelo Presidente desta Instituição, e em conformidade com o inciso XIII, do artigo 132 do Regimento Interno do INCRA, aprovado pela Portaria do Ministério do Desenvolvimento Agrário- MDA N° 20 de 8 de abril de 2009.

AUTORIZO a Empresa **ETHOS INCORPORADORA LTDA**, CNPJ: 09.579.429/0001-50, proprietário (a) do imóvel rural denominado " **SÍTIO CAMADANTA** ", cadastrado no Sistema Nacional de Cadastro Rural – SNCR sob o n° 265 039 008 214-4, com área total de **4,2560ha**, localizado no município de **ITABAIANA/SE**, registrado sob n de Ordem **R-AV-03-28.527**, Livro: 2, datado de **15/04/2015**, no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de **ITABAIANA/SE**, a desmembrar, conforme solicitação constante do Processo supracitado, do referido imóvel rural, a parcela de **16.826,9973m²** (**DEZESSEIS MIL OITOCENTOSE VINTE SEIS VIRGULA NOVENTA E NOVE E SETENTA E TRÊS METROS QUADRADOS**), equivalente a **1,6826ha** (Um Hectare Virgula Sessenta e Oito Ares, Vinte e Seis Centiares). A parcela a ser desmembrada para a **PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABAIANA**, CNPJ: 13.104.740/0001-10, destinada para **CONSTRUÇÃO DE UMA QUADRA POLIESPORTIVA**.

Após o desmembramento, ora autorizado, o imóvel rural ficará com a área remanescente registrada de **2,5734ha**.

O instrumento público de alienação relativo ao desmembramento, de acordo com o disposto no **art 5° do Decreto n° 62.504/1968**, deverá consignar expressamente o inteiro teor da presente autorização, devendo também a mesma ser **averbada à margem da transcrição imobiliária do imóvel original**.

Essa autorização se destina **exclusivamente ao desmembramento abaixo da fração mínima de parcelamento**, não dizendo respeito às outras aplicações referentes à alienação de áreas e somente terá validade com a apresentação do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR, exercícios 2010/2011/2012/2013/2014, em nome da transmitente.

Atenciosamente,

WESLEY TEIXEIRA RODRIGUES DE MENEZES
Superintendente Regional - Substituto
INCRA/SR-23

Avenida Coelho e Campos, 1300 – Bairro Getúlio Vargas – Aracaju, SE
CEP: 49060-000 – Tel: (79)4009-1500 – Fax: (79) 4009-1542 -



**CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO
REGISTRO DE IMÓVEIS**
Praça Fausto Cardoso, 2º
Centro - CEP: 49500-000
Itabaiana - Sergipe

PROTOCOLO -
Nº 52.403 - FLS. 018
Apresentado no Dia
05/06/15

TRIBUNAL DE JUSTIÇA -
Emolumento: R\$74,52
FERD: R\$14,90
Selo: R\$0,09
Nº do Selo: DA2487855
Nº da Guia: 104150005255

AVERBAÇÃO Nº 04 - MAT. 28.527
Fls. 16.627 do Livro de Registro
Geral: 002
Itabaiana (SE), 05/06/15

Maria Clésia dos Santos
Escrevente Autorizada

PROTOCOLO -
Nº 52.404 - FLS. 018
Apresentado no Dia
05/06/15

TRIBUNAL DE JUSTIÇA -
Emolumento: R\$74,52
FERD: R\$14,90
Selo: R\$0,09
Nº do Selo: DA2487856
Nº da Guia: 104150005256

AVERBAÇÃO Nº 05 - MAT. 28.527
Fls. 16.627 do Livro de Registro
Geral: 002
Itabaiana (SE), 05/06/15

PROTOCOLO -
Nº 52.405 - FLS. 018
Apresentado no Dia
05/06/15

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
Taxa: R\$10,43
Ferd: R\$2,09
Selo: R\$0,00
Nº da Guia: 104150005254

MATRÍCULA 34.938
Fls. 24.038 do Livro de Registro
Geral: 002
Itabaiana (SE), 05/06/15

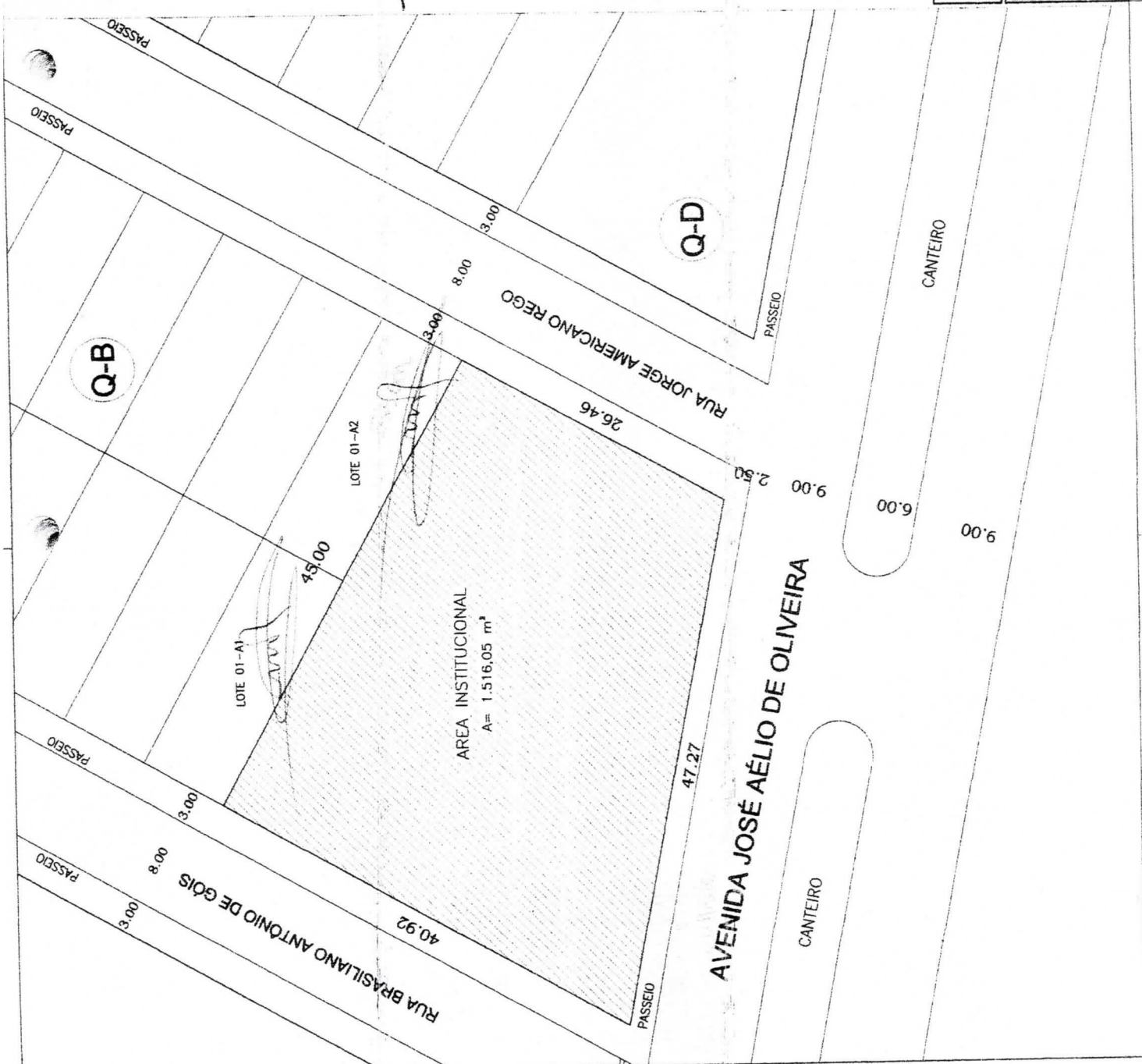
Quadro de áreas

ÁREA INSTITUCIONAL
APÓS RETIFICAÇÃO

RESPONSABLE TÉCNICO
 Dr. Carlos Rodríguez
 C.R. 4718362-4-96
 Calle 100 No. 100-100
 San José, Costa Rica

PROPRIETARIO

	PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABAUANA ITABAUANA-SE SECRETARIA DAS OBRAS E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS Rua Pedro Diniz Gonçalves 600		RESPONSÁVEL EMP. CIVIL KELLY PRATO FREIRE		CRA 2700302440 MTA JANEIRO/2018	01/01
	PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABAUANA CNPJ 13.104.740/0001-10 LULA		PROJETISTA AVENIDA JOSE ALELIO DE OLIVEIRA, QUADRA 18, LOTE 1 JARDIM VILA-LIBROS 65010-000 BRASILIA-DF		PROJETO KELLY PRATO	PROJETA 1/1000
PROJETO PLANTA DE SITUAÇÃO		RETIIFICAÇÃO DE ÁREA		CONTOUR		





PREFEITURA DE ITABAIANA

Secretaria das Obras, Urbanismo, Infraestrutura e dos Serviços Públicos.
Av. Ivo de Carvalho, nº 450, Centro.
CEP: 49.500.000
Tel.: (079) 3431-9726
obras@itabaiana.se.gov.br

MUNICÍPIO APROVADO



ATESTADO DE RETIFICAÇÃO DE ÁREA

Nº 05/2018

Ilustríssimo Senhor Oficial do Cartório do 1º Ofício, localizado na Praça Fausto Cardoso, nº 20, Centro, Itabaiana - SE.

Declaramos para os devidos fins que o **Município de Itabaiana**, Estado de Sergipe, inscrita (a) no CNPJ sob nº. 13.104.740/0001-10, estabelecida na Praça Fausto Cardoso, 12, bairro Centro, nesta cidade de Itabaiana-Se, apresentou a documentação em anexo (**Certidão de Inteiro Teor, projetos, memorial descritivo, requerimento e ART de retificação de área**), solicitando a **retificação de área da ÁREA INSTITUCIONAL**, localizada no **Loteamento Zilda Arns, quadra "B", situada na Avenida José Aélío de Oliveira** (antes Av. Projetada) **Bairro Anísio Amâncio de Oliveira**, nesta cidade, registrada no Livro de registro geral nº 002, Matrícula nº 40.451, no qual consta uma área total de terreno de **1.516,05m²**.

Limites, confrontações e medidas:

NOVA DESCRIÇÃO:

Ao **sudoeste (frente)**: medindo **47,27m**, confrontando-se com a **Avenida José Aélío de Oliveira**;

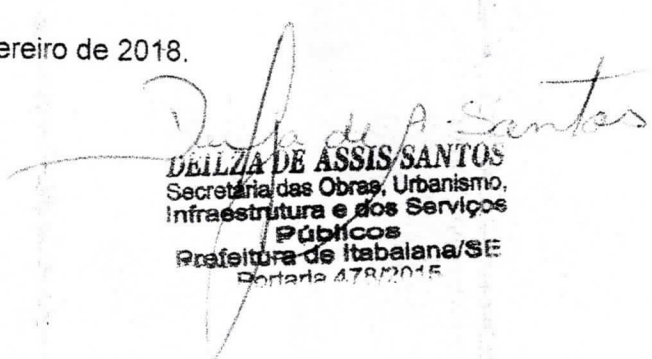
Ao **nordeste (fundos)**: medindo **45,00m**, confrontando-se com os lotes de nº 01-A1 e lote nº 01-A2 do loteamento **Heitor Villa Lobos** (antes era o limite do loteamento Zilda Arns);

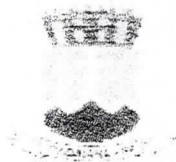
Ao **sudeste**: medindo **26,46m**, confrontando-se com a **Rua Jorge Americano Rego** (antes Praça do loteamento Zilda Arns);

Ao **noroeste**: medindo **40,92m** confrontando-se com a **Rua Brasiliano Antônio de Góis** (antes Rua F);

E que a mesma documentação confere para os efeitos solicitados. Desta forma, venho por meio deste requerer que seja realizada a **retificação de área do imóvel** supracitado, uma vez que sejam prevalecidas as medidas existentes.

Itabaiana (SE), 15 de fevereiro de 2018.


DELZA DE ASSIS SANTOS
Secretaria das Obras, Urbanismo,
Infraestrutura e dos Serviços
Públicos
Prefeitura de Itabaiana/SE
Portada 478/2018



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABAIANA

RELATORIO DE SITUAÇÃO

O Município de Itabaiana, através da Secretaria de Obras, Urbanismo, Infraestrutura e dos Serviços Públicos, anexa ao processo de retificação de área Relatório de situação como segue:

A retificação de área dos Lotes denominados de ÁREA INSTITUCIONAL DO LOTEAMENTO ZILDA ARNS e PRAÇA DO LOTEAMENTO ZILDA ARNS se faz necessária visto a divergência das áreas in loco, quando comparadas às aprovadas no empreendimento Loteamento Zilda Arns.

Ocorre que na implantação do Loteamento Heitor Villa-Lobos, posterior a aprovação do Loteamento Zilda Arns, percebeu-se que o acesso ao Loteamento Heitor Villa-Lobos pela Avenida Projetada, hoje Avenida Jose Aélío de Oliveira, principal via de ligação dos dois empreendimentos, estaria interrompido em duas quadras, uma vez que na concepção inicial a área institucional e a praça se tratavam de terrenos adjacentes. Para possibilitar que o acesso a Avenida Jose Aélío de Oliveira fosse de forma direta, os seguimentos de Ruas do Loteamento Heitor Villa-Lobos deveriam cruzar os referidos lotes, que ficariam, portanto separados, cada um ocupando uma quadra do loteamento.

Diante disso, o município com o principal intuito de contribuir o desenvolvimento da região, já que se trata de uma importante área de expansão, autorizou a abertura da Rua entre os lotes da ÁREA INSTITUCIONAL E PRAÇA DO LOTEAMENTO ZILDA ARNS.


Valmir dos Santos Costa
Prefeito



GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE

SECRETARIA DAS OBRAS, INFRAESTRUTURA,
URBANISMO E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS



Ofício SEOSP/Nº 1156/2021

Itabaiana, 23 de setembro de 2021.

Assunto: Resposta ao Ofício n.º 1246/2021

Prezada Procuradora,

Venho, por meio deste, em resposta ao Ofício em epígrafe, informar que a Secretaria das Obras, Infraestrutura, Urbanismo e dos Serviços Públicos, por meio do expert, Engenheiro Civil/Perito Avaliador, senhor Filipe José Magalhães de Melo, CREA n.º 2713136814 (ver nota técnica acostada), que **não foram encontradas anormalidades na avaliação, isto é, os laudos estão de acordo com a NBR 14653 da ABNT e o valor das avaliações segue o que determina a melhor doutrina.**

Logo, sem maiores delongas, rogamos pela análise da viabilidade jurídica da permuta, nos termos elencados no Ofício SEOSP 1.091/2021.

Sendo o que nos cabia no momento, subscrevemo-nos e colocamo-nos a vosso inteiro dispor para quaisquer esclarecimentos.


Deilza de Assis Santos
Secretária

A Procuradoria Geral
Márdilla Souza de Queiroz
Procuradora Geral do Município de Itabaiana/SE
Neste

Pr. 23/09/2021



GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE

SECRETARIA DAS OBRAS, INFRAESTRUTURA,
URBANISMO E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS



NOTA TÉCNICA

A Secretaria das Obras, Infraestrutura, Urbanismo e dos Serviços Públicos de Itabaiana/SE, vem, por meio do Engenheiro Civil/Perito Avaliador, senhor Filipe José Magalhães de Melo, CREA n.º 2713136814, informar que em reanálise aos documentos e método de avaliação dos bens imóveis terreno de área de 25.733,24 m² e matrícula n.º 28.527, terrenos - áreas institucionais localizadas no Bairro Anízio Amâncio, matrículas n.º 40.452 (752,63 m²) 40.451 (1.516,05 m²), 23336 (160 m²), 23337 (160 m²), 23338 (160 m²) e 23339 (160 m²)., nesta urbe, concluiu-se **que não foram encontradas anormalidades, isto é, os laudos estão de acordo com a NBR 14653 da ABNT e o valor atribuído aos terrenos condiz com o mercado atual.**


Filipe José Magalhães de Melo
Perito Avaliador



GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE ITABAIANA



Cópia

Ofício n.º 1246/2021- PGM

Itabaiana/SE, 22 de setembro de 2021.

À Secretaria de Obras do Município de Itabaiana/SE.
Assunto: Ofício nº 1.091/2021

Prezado(a) Secretário(a),

A PROCURADORIA DO MUNICÍPIO DE ITABAIANA/SE, através de sua representante legal, vem à presença de Vossa Senhoria, em atendimento ao ofício nº 1091/2021, informar e requerer o que se segue.

Encaminhou esta Secretaria solicitação de parecer jurídico quanto a possibilidade de **permuta** do terreno localizado no Bairro José Milton Machado, loteamento Luiz Gonzaga (terreno vizinho ao centro de Iniciação ao Esporte – Área 25.733,24m² - Matrícula 28.527), de propriedade da Ethos Incorporadora LTDA, **nos terrenos** – áreas institucionais localizadas no Bairro Anízio Amâncio (Matrículas 40.452 – 752,63 m², 40.451 – 1.516,05 m², 23.336 – 160 m², 23.337 – 160 m², 23.338 – 160 m² e 23.339 – 160 m² de propriedade do município de Itabaiana/SE.

Conforme se depreende do ofício encaminhado, informou esta secretaria que realizou visita *in loco*, bem como, procedeu com o respectivo laudo técnico de avaliação, contudo, apesar de bem elaborado, deixou de esmiuçar com maior clareza outros métodos aplicados em laudos de avaliação.

Diante do exposto, como forma de se garantir melhor segurança jurídica e embasar o parecer **REQUER** que seja procedida nova avaliação dos terrenos, **utilizando-se como parâmetro o método comparativo e/ou indutivo**, respectivamente, pelo método

*Boa tarde
22/09/21*



GOVERNO MUNICIPAL DE ITABAIANA GRANDE

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE ITABAIANA



comparativo de mercado, apresentando os papéis de trabalho e as pesquisas realizadas com base nos dados relevantes de mercado e no método involutivo que seja demonstrado o potencial de aproveitamento econômico dos terrenos em questão.

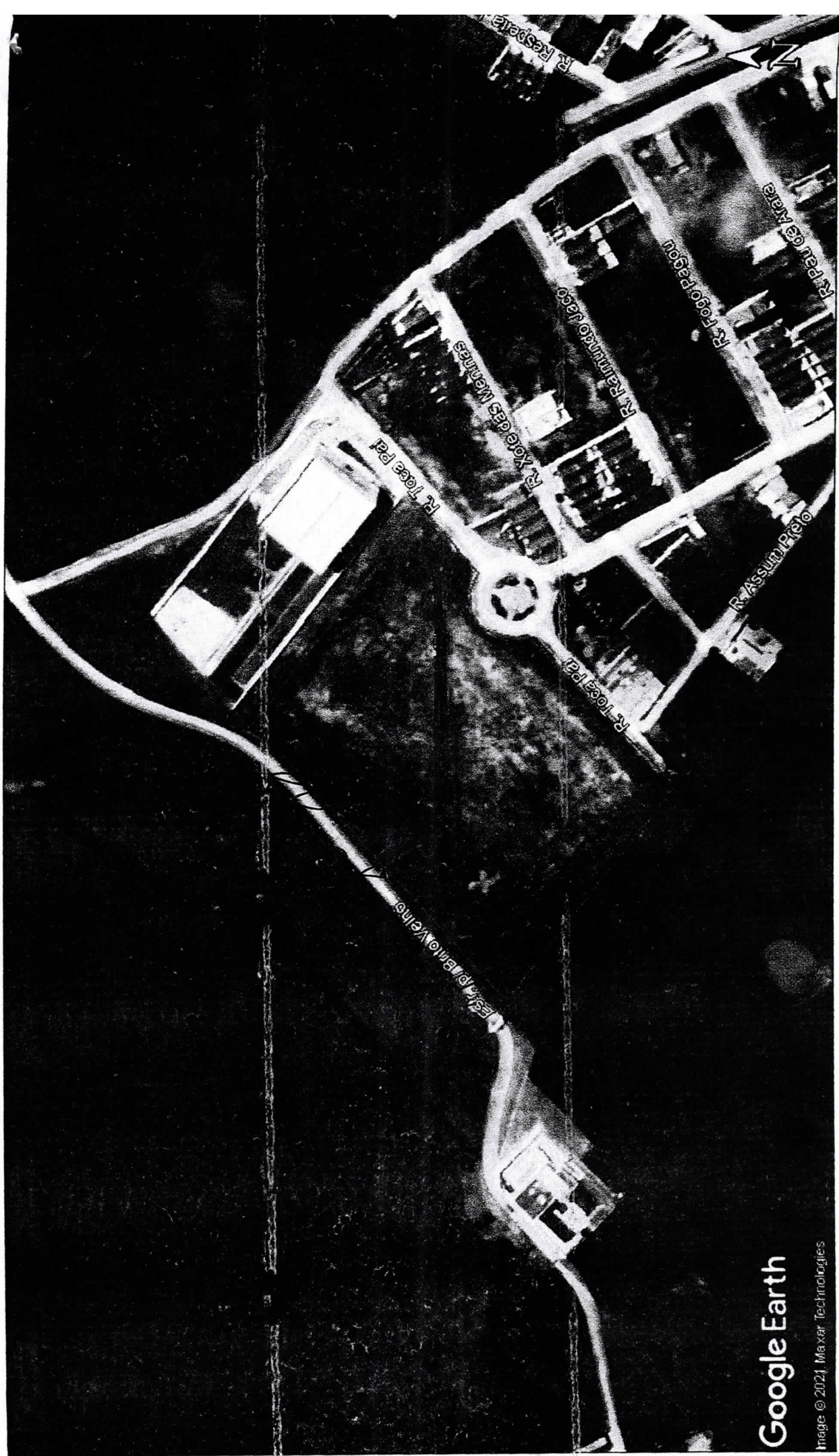
Atenciosamente,


MÁRDILLA SOUZA DE QUEIROZ

Procuradora Geral do Município de Itabaiana/SE

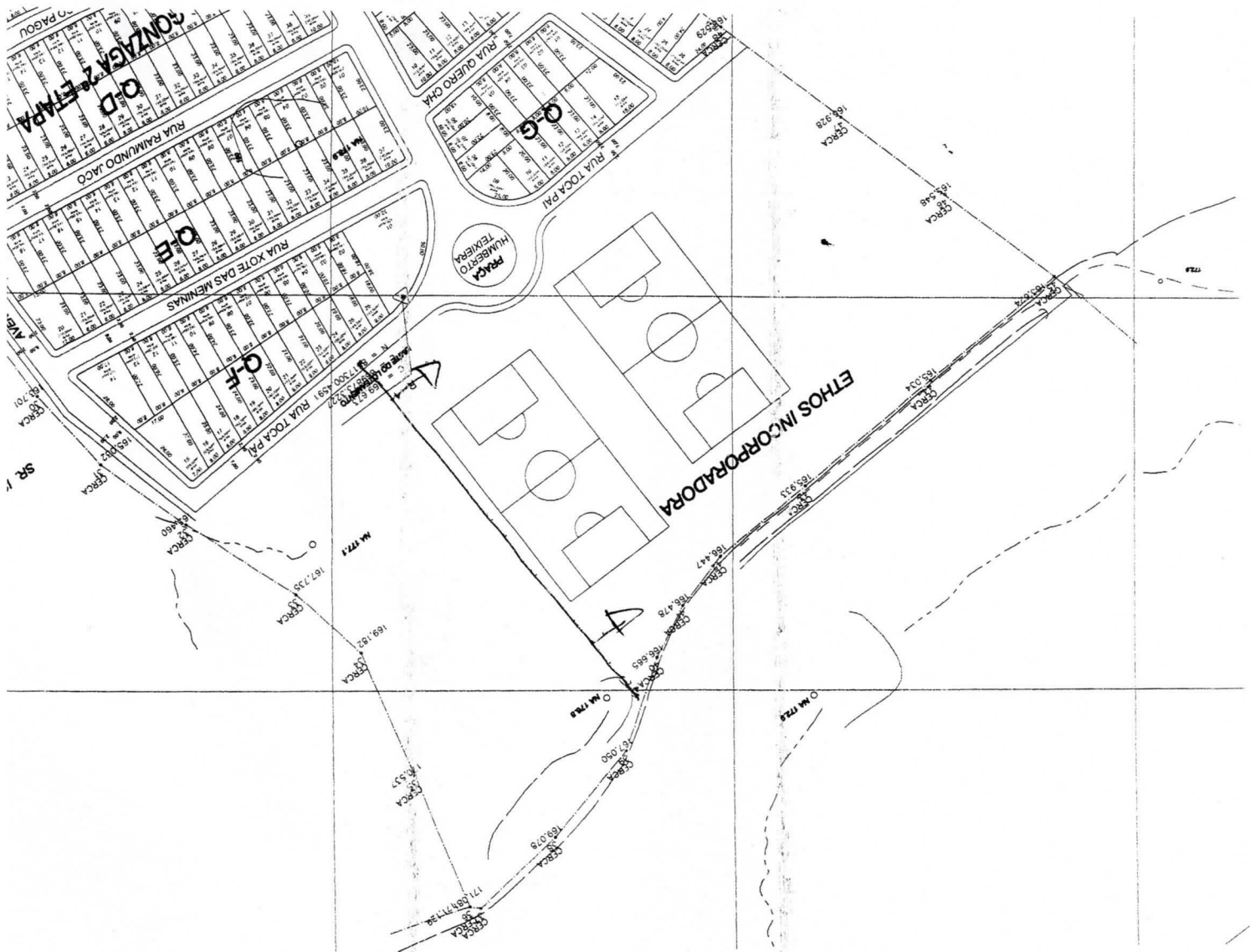
Portaria nº 113/2021





Google Earth

Image © 2021 Maxar Technologies



- **UM LOTE DE TERRENO URBANO**, denominado **Lote 06, Quadra V**, do Lot. Chiara Lubich 1ª Etapa, medindo: **8,00m** de frente, **20,00m** de lado direito, **20,00m** de lado esquerdo, **8,00m** pelo fundo, perfazendo uma área total de **160,00m²**, matrícula nº 23.339, fls. 11.438, do Livro de Registro Geral nº 002.

Em contrapartida a permuta, restará um ônus para **ETHOS INCORPORADORA LTDA**, representado por um débito no valor **R\$ 375.000,00 (Trezentos e Setenta Mil Reais)**, o qual, desde já, fica acordado que será pago através de permuta em imóvel a ser escolhido em conjunto pelas partes posteriormente.

Outrossim, declara que teve acesso ao Laudo Técnico de Avaliação de Imóvel, confeccionado pelo engenheiro civil/perito avaliador, Filipe José Magalhães de Melo – CREA 271313681-4, e que concorda com os seus termos.

Itabaiana/SE, 21 de setembro de 2021.



ETHOS INCORPORADORA LTDA
CNPJ nº 09.579.429/0001-50



DECLARAÇÃO

A **ETHOS INCORPORADORA LTDA**, inscrita no CNPJ nº 09.579.429/0001-50, com sede na Avenida Nivalda Lima Figueiredo, nº 472, Bairro Centro, Itabaiana/SE, vem através do seu sócio majoritário, sr. **EDSON VIEIRA PASSOS**, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF sob o nº 584.847.955-00, declarar que é proprietário único e exclusivo do imóvel com área de 25.733,24m², matrícula nº 28.527, localizado no Lot. Luiz Gonzaga, Bairro José Milton Machado, bem como que tem interesse e/ou autoriza que seja realizada a permuta, do seu terreno com os seguintes imóveis pertencentes a municipalidade:

- **UM LOTE DE TERRENO URBANO**, denominado **Terreno A11**, medindo: **21,55m** de frente, **47,06m** de lado direito, **45,00m** de lado esquerdo, **7,80m** pelo fundo, perfazendo uma área total de **752,63m²**, matrícula **40.452**;
- **UM LOTE DE TERRENO URBANO**, denominado **Terreno A12**, medindo: **23,84m** de frente, **45,00m** de lado direito, **47,06m** de lado esquerdo, **37,59m** pelo fundo, perfazendo uma área total de **1.516,05m²**, matrícula nº **40.451**;
- **UM LOTE DE TERRENO URBANO**, denominado **Lote 03, Quadra V**, do Lot. Chiara Lubich 1ª Etapa, medindo: **10,00m** de frente, **16,00m** de lado direito, **16,00m** de lado esquerdo, **10,00m** pelo fundo, perfazendo uma área total de **160,00m²**, matrícula nº 23.336, fls. 11.435, do Livro de Registro Geral nº 002.
- **UM LOTE DE TERRENO URBANO**, denominado **Lote 04, Quadra V**, do Lot. Chiara Lubich 1ª Etapa, medindo: **10,00m** de frente, **16,00m** de lado direito, **16,00m** de lado esquerdo, **10,00m** pelo fundo, perfazendo uma área total de **160,00m²**, matrícula nº 23.337, fls. 11.436, do Livro de Registro Geral nº 002.
- **UM LOTE DE TERRENO URBANO**, denominado **Lote 05, Quadra V**, do Lot. Chiara Lubich 1ª Etapa, medindo: **8,00m** de frente, **20,00m** de lado direito, **20,00m** de lado esquerdo, **8,00m** pelo fundo, perfazendo uma área total de **160,00m²**, matrícula nº 23.338, fls. 11.437, do Livro de Registro Geral nº 002.