



Jornal Oficial

do município de Passagem-PB

ÓRGÃO OFICIAL DE IMPRENSA DO GOVERNO MUNICIPAL

Criado pela Lei n.º 012/1990, de 17 de agosto de 1990

Passagem-PB - Terça-feira, 28 de julho de 2020

Tiragem: 50 exemplares

Atos do Poder Executivo

Decretos

PREFEITURA MUNICIPAL DE PASSAGEM
ESTADO DA PARAÍBA

DECRETO MUNICIPAL n.º 34 DE 27 DE JULHO DE 2020

“Dispõe sobre a adoção do plano Novo Normal no Município de Passagem - Paraíba, de medidas temporárias e emergenciais de prevenção de contágio pela COVID-19 (Novo Coronavírus) no âmbito da Administração Pública e dá outras providências”.

O PREFEITO CONSTITUCIONAL DO MUNICÍPIO DE PASSAGEM - PB, no uso das atribuições legais que lhe confere a Lei Orgânica do Município, considera e DECRETA o seguinte:

Considerando o Decreto Estadual n.º 40.304, de 12 de junho de 2020, que dispõe sobre a adoção do plano Novo Normal Paraíba, de medidas temporárias e emergenciais de prevenção de contágio pela COVID-19 (Novo Coronavírus) no âmbito da Administração Pública direta e indireta, bem como sobre recomendações aos municípios e ao setor privado estadual;

Considerando a adequada resiliência do Plano de Contingência para a COVID-19, traduzida pela não ocorrência de indisponibilidade de leitos durante os momentos de maiores pressões sobre o Sistema de Saúde da Paraíba; Considerando o fortalecimento das capacidades diagnósticas para a COVID-19 na forma de ampla aquisição e realização de testes nas modalidades RT-PCR e testes rápidos;

Considerando os avanços das medidas para desaceleração paulatina da disseminação da COVID-19 constatada pela tendência de formação de platô de casos acumulados por data de início dos sintomas, além de manutenção da menor taxa de letalidade da Região Nordeste;

Considerando as medidas adotadas, em âmbito municipal, através do DECRETO MUNICIPAL n.º 007 DE 18 DE MARÇO DE 2020 e o DECRETO MUNICIPAL n.º 012 DE 02 DE ABRIL DE 2020, que declarou situação de Emergência e Calamidade Pública, respectivamente, no Município de Passagem, Estado da Paraíba ante ao contexto de decretação de Emergência em Saúde Pública de Interesse Nacional pelo Ministério da Saúde e a declaração da condição de pandemia de infecção humana pelo CORONAVÍRUS definida pela Organização Mundial de Saúde e dá outras providências;

Considerando o Estado de Emergência em Saúde Pública de Importância Nacional (ESPIN), decretado pelo Ministério da Saúde por meio da Portaria n.º 188, de 03 de janeiro de 2020, em virtude da disseminação global da Infecção Humana pelo Coronavírus (COVID-19), nos termos do Decreto federal n.º 7.616, de 17 de novembro de 2011;

Considerando o disposto na Lei Federal no 13.979, de 6 de fevereiro de 2020, que dispõe sobre as medidas para enfrentamento da emergência de saúde pública de importância internacional decorrente do coronavírus (COVID-19); Considerando que estudos recentes demonstram a eficácia das medidas de afastamento social precoce para restringir a disseminação do coronavírus (COVID-19);

Considerando a necessidade de adotar outras medidas para se reduzir a circulação de pessoas e evitar aglomerações em toda a cidade, inclusive no transporte alternativo;

Considerando que o momento é de isolamento social rígido e medidas sanitárias que preservem a saúde das pessoas, o que vem sendo adotado sob a orientação dos órgãos públicos competentes, sendo como regra ficar em casa;

Considerando o aumento do número de leitos na UPA/HRP após reforma, aquisição de respiradores, bem como a diminuição do número de pacientes com sintomas respiratórios, atingindo o percentual de 29% referente, aos últimos 45 dias;

Considerando a avaliação do cenário epidemiológico do Município de em relação à infecção pelo coronavírus (COVID-19), especialmente diante da existência de registro de mais de dois mil quinhentos e sessenta casos de pessoas infectadas pelo coronavírus em Patos já confirmados até o momento neste Município pela Secretaria Estadual de Saúde, além de diversos outros casos sob análise, sujeitos à confirmação;

Considerando ser a vida do cidadão o direito fundamental de maior expressão constitucional, sendo obrigação do Poder Público, em situações excepcionais, agir com seu poder de polícia para a proteção desse importante direito,

adotando todas as ações necessárias, por mais que, para tanto, restrições a outros direitos se imponham;

DECRETA:

Art. 1.º Os bares, restaurantes, lanchonetes, padarias, docerias, cafeterias, pizzarias e similares, que possuam espaço próprio para serviço de atendimento aos clientes, estão autorizados a funcionar a partir do dia 29 de julho de 2020, com limite de 50% (cinquenta por cento) da capacidade, obedecendo às regras de higiene, de distanciamento seguro de 1,5 metros (um metro e cinquenta centímetros) entre as mesas, e observando demais exigências estabelecidas no protocolo de segurança anexo, bem como as orientações complementares da Secretaria Municipal de Saúde.

Art. 2.º O funcionamento dos bares, restaurantes, lanchonetes, padarias, docerias, cafeterias, Trailer Food Truck e similares atenderão aos seguintes horários: para serviços de café da manhã, das 6h às 10h; para serviços de almoço, das 11h às 16h; e para serviços de jantar, das 18h às 00:00h.

Art. 3.º Será obrigatório a aferição da temperatura do cliente/consumidor/funcionários/colaborador, bem como, o uso de máscaras pelos funcionários, colaboradores, clientes, consumidores ao entrar no estabelecimento, retirar apenas no momento da refeição, colocando-a novamente após o término.

Art. 4.º Permanece vedado o funcionamento de serviço de rodízio, sendo permitido o serviço de buffet, caso haja a instalação de anteparos salivares e seja servido por funcionário do restaurante, especialmente destacado para tal fim.

Art. 5.º Fica proibida, nas dependências dos bares, restaurantes, lanchonetes, padarias, docerias e cafeterias, a disponibilização de playgrounds, espaços de diversão e jogos, sendo permitido música ao vivo com apenas dois músicos por atração.

Art. 6.º Os estabelecimentos de alimentação, localizados em shoppings centers e centros comerciais e que tenham área própria de atendimento aos clientes, funcionarão de acordo com o horário de funcionamento dos shoppings centers e centros comerciais, observando os horários das refeições e possibilitando 2 horas de intervalo para limpeza e assepsia de todo o ambiente para início de novo serviço, sendo vedada a reabertura de praças de alimentação, a fim de evitar aglomerações. Parágrafo Único - Os estabelecimentos de alimentação, localizados em shoppings centers e centros comerciais e que não tenham área própria de atendimento aos clientes, utilizando-se de áreas de convívio compartilhados, funcionarão, exclusivamente com limite de 50% (cinquenta por cento), distribuindo as mesas com espaço de no mínimo 2 metros de distância, por meio de entrega em domicílio (delivery), inclusive por aplicativos, e como pontos de retirada de mercadorias (drive thru) ou retirada dos produtos no local do estabelecimento, evitando aglomerações e formação de filas.

Art. 7.º As academias, centros de ginástica e estabelecimentos similares estão autorizados a funcionar a partir do dia 03 de agosto de 2020, com limite de 50% (cinquenta por cento) da capacidade, através de atendimento individual e por agendamento, vedadas aulas coletivas, obedecendo às regras de higiene e observando demais exigências estabelecidas no protocolo de segurança anexo, bem como as normas complementares da Secretaria Municipal de Saúde.

Art. 8.º É obrigatório, no interior das academias, centros de ginástica e estabelecimentos similares, o uso de máscaras por todos os funcionários e alunos durante a permanência no estabelecimento, como também manter o distanciamento mínimo de 1,5 metros (um metro e cinquenta centímetros) entre as pessoas, bem como o distanciamento de aparelho, equipamentos e máquinas de, no mínimo, 2 metros (dois metros) e aferição de temperatura.

Art. 9.º Fica autorizada a realização de aulas práticas e de estágio exclusivamente para os alunos concluintes de cursos na área de saúde nas instituições de ensino superior públicas e privadas.

Art. 10. A Secretaria da Saúde manterá monitoramento da evolução da pandemia da COVID-19 no Município, em especial dos efeitos da suspensão gradual e setorial de restrições de serviços e atividades nas condições estruturais e epidemiológicas, podendo elaborar novas recomendações a qualquer tempo. Parágrafo único. Portarias do Secretário de Saúde poderão estabelecer normas complementares específicas, necessárias ao implementação das medidas estabelecidas neste Decreto.

Art. 11. Ficam reestabelecidas a concessão de férias para os servidores que atuam em serviços essenciais, devendo respeitar o escalonamento de concessão, para fins de não prejudicar os serviços do município.

Art. 12. Os prazos para fins de abertura de processo administrativo disciplinar voltam a fluir normalmente, respeitando as regras da ampla defesa e do contraditório.
Art. 13. A inobservância do disposto neste Decreto sujeita o infrator às penas previstas no art. 10 da Lei Federal nº 6.437, de 20 de agosto de 1977.

Parágrafo único. Sem prejuízo das demais sanções civis e administrativas, a inobservância deste Decreto pode acarretar a incidência do crime de infração de medida sanitária preventiva de que trata o art. 268 do Código Penal ou de outros crimes previstos no Código Penal.

Art. 14. Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Passagem - PB, 27 de julho de 2020.

MAGNO SILVA MARTINS
Prefeito Constitucional

**PREFEITURA MUNICIPAL DE PASSAGEM
ESTADO DA PARAÍBA**

ANEXO
(Decreto n.º 34/2020, de 27 de julho de 2020)

PROTOCOLO DE RESTRIÇÕES E SEGURANÇA

Art. 1º Todos os estabelecimentos comerciais permitidos para funcionar, considerados essenciais ou não, devem obedecer e adotar os seguintes cuidados comuns:

- I - disponibilização de álcool em gel 70, de fácil acesso para todos os clientes, colaboradores e usuários em geral e aferição de temperatura;
- II - desinfecção de todo ambiente, no mínimo duas vezes ao dia;
- III - respeito ao distanciamento social recomendado de 1,5 metros (um metro e cinquenta centímetros) e, devidamente sinalizado, para permanência das pessoas em caixas, filas, prateleiras, mesas e congêneres;
- IV - adoção de escudos nos caixas ou balcões;
- V - proibição do acesso de pessoas sem o uso de máscaras;
- VI - controlar o acesso, com exigência documental, de idosos e/ou pessoas de grupo de risco;
- VII - manter abertas as portas dos estabelecimentos para melhor circulação do ar.

Art. 2º Além dos cuidados comuns descritos no art. 1º, os estabelecimentos do tipo salões de beleza, clínicas estéticas, casas de banho de lua e congêneres devem adotar:

- I - prévio agendamento;
- II - não permitir a entrada de acompanhantes, salvo casos de necessidade;
- III - usar, preferencialmente, produtos descartáveis, sendo descartados ao final de cada atendimento.

Art. 3º Além dos cuidados comuns descritos no art. 1º, os estabelecimentos do tipo academias e estúdios devem adotar:

- I - comportar a quantidade máxima limitada a 05 (cinco) pessoas, por 100m², a cada 45 minutos, utilizando 15 minutos para desinfecção ao final de cada treino;
- II - obrigatoriedade do uso de máscaras e luvas;
- III - proibir o uso de bebedouros e chuveiros, exigindo dos alunos a posse de garrafa individualizada.

Art. 4º Além dos cuidados comuns descritos no art. 1º, as feiras livres devem adotar:

- I - distância mínima de 2 metros entre uma banca e outra;
- II - a obrigatoriedade do uso de máscaras e luvas por parte dos feirantes.

Art. 5º Além dos cuidados comuns descritos no art. 1º, os estabelecimentos comerciais, do tipo bares, restaurantes, padarias, espetinho e lanchonetes devem observar:

- I - respeito à quantidade limitada de 50% (cinquenta por cento) da capacidade total do estabelecimento;
- II - distanciamento mínimo de 1,5 metros (um metro e cinquenta centímetros) entre as mesas;
- III - limitação de até 4 pessoas por mesa;
- III - desinfetar mesas e cadeiras entre o uso por um cliente e outro.
- IV - dar preferência aos serviços de delivery, drive thru e take away

Art. 6º Por contemplar, total ou parcialmente, os serviços indicados nos artigos anteriores, os shoppings, galerias e centros comerciais ficam obrigados ao atendimento, no que for pertinente, todas as obrigações neste protocolo estabelecidas.

Gabinete do Prefeito Municipal de Passagem - PB, 27 de julho de 2020.

MAGNO SILVA MARTINS
Prefeito Constitucional

**ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PASSAGEM
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS**

LAUDO DE AVALIAÇÃO 001/07/2020

Terreno no perímetro urbano do Município de Passagem/PB, sem benfeitorias, com área de 1.500,00m², destacado do imóvel descrito como “DUAS (02) partes de terra de plantação e terra pastoril, com área de 12,0 hectares, sem benfeitorias, encravado no Sítio denominado Passagem Velha, Município de Passagem-PB. Devidamente inscrito no INCRA sob nº 207.179.000.051-1, com área total de 23 hectares. Limitando-se ao norte, com terra de Antonio Belmiro da Silva, ao sul, pelas águas da Serra do Firmiano, ao nascente, com terra de Odilon Gomes Pereira e Matias Leal e ao poente, com terra da outorgante vendedora. MAIS UM (01) TERRENO de plantação e terra de taboleiro, com parte em uma casa de taipa, situada no lugar Riacho de Baraúna, Município de Passagem-PB, inscrito no INCRA sob nº 207.179.000.116-0; com área total de 10,0 hectares. Limitando-se ao norte, com terra dos herdeiros de Joana Maria da Conceição, ao nascente, com a estrada de Rodagem Patos/Campina Grande, ao sul, com terra dos herdeiros de Raimundo Teixeira e ao podente, com terra de José Gomes do Nascimento. Havido a ela outorgante de seu esposo José Ferreira de Oliveira, conforme arrolamento transitado e julgado por sentença aos 03 de junho de 1994. Devidamente registradas e matriculadas no livro 2-NN às Fls. 213, sob nº 14, Ref. Matr. 1.451. Obs. Sítio Passagem Velha e Riacho de Baraúna, Município de Passagem-PB.”

ÍNDICE	02
01. INFORMAÇÕES GERAIS – SÍNTESE	03
02. CONSIDERAÇÕES INICIAIS	04
03. OBJETO	04
04. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	04
05. OBJETIVO	07
06. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO	07
07. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	08
08. INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	08
09. PESQUISA IN LOCO	10
10. CLASSIFICAÇÃO, RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA	10
11. ENCERRAMENTO	11

ANEXO - DOCUMENTOS

01. INFORMAÇÕES GERAIS – SÍNTESE	
ESPÉCIE	: Laudo de Avaliação.
SOLICITANTE	: Município de Passagem/PB
OBJETO	: Terreno no perímetro urbano do Município de Passagem/PB, sem benfeitorias, com área de 1.500,00m², destacado do imóvel descrito como “DUAS (02) partes de terra de plantação e terra pastoril, com área de 12,0 hectares, sem benfeitorias, encravado no Sítio denominado Passagem Velha, Município de Passagem-PB. Devidamente inscrito no INCRA sob nº 207.179.000.051-1, com área total de 23 hectares. Limitando-se ao norte, com terra de Antonio Belmiro da Silva, ao sul, pelas águas da Serra do Firmiano, ao nascente, com terra de Odilon Gomes Pereira e Matias Leal e ao poente, com terra da outorgante vendedora. MAIS UM (01) TERRENO de plantação e terra de taboleiro, com parte em uma casa de taipa, situada no lugar Riacho de Baraúna, Município de Passagem-PB, inscrito no INCRA sob nº 207.179.000.116-0; com área total de 10,0 hectares. Limitando-se ao norte, com terra dos herdeiros de Joana Maria da Conceição, ao nascente, com a estrada de Rodagem Patos/Campina Grande, ao sul, com terra dos herdeiros de Raimundo Teixeira e ao podente, com terra de José Gomes do Nascimento. Havido a ela outorgante de seu esposo José Ferreira de Oliveira, conforme arrolamento transitado e julgado por sentença aos 03 de junho de 1994. Devidamente registradas e matriculadas no livro 2-NN às Fls. 213, sob nº 14, Ref. Matr. 1.451. Obs. Sítio Passagem Velha e Riacho de Baraúna, Município de Passagem-PB.”
FINALIDADE	: Avaliação para desapropriação
METODOLOGIA	: Parâmetros de valor venal de imóvel para fins de cálculo de IPTU – Lei Complementar Municipal n.º 007, de 22 de fevereiro de 2018.
DATA-BASE	: julho de 2020
VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:	

R\$ 60.500,00 (sessenta mil e quinhentos reais)

02. CONSIDERAÇÕES INICIAIS
02.1. Todas as informações foram obtidas nos autos e documentos do Município de Passagem/PB.
02.2. Visita técnica ao local realizada no dia 18/07/2020, em atenção ao disposto no item 7.3 da NBR 14.653-1:2001:

“7.3 Vistoria do bem avaliando 7.3.1 Nenhuma avaliação poderá prescindir da vistoria. Em casos excepcionais, quando for impossível o acesso ao bem avaliando, admite-se a adoção de uma situação paradigma, desde que acordada entre as partes e explicitada no laudo.”

03. OBJETO
03.1. Tipo do bem: Imóvel situado em perímetro urbano, cumprindo os requisitos do art. 32, §1º, da Lei Federal 5.172/66, sem ressalva de sua descompassada matrícula no fôlio real como imóvel rural.
03.2. Descrição sumária do bem: Terreno no perímetro urbano do Município de Passagem/PB, sem benfeitorias, com área de 1.500,00m², destacado do imóvel devidamente registrado e matriculado no livro 2-NN às Fls. 213, sob nº 14, Ref. Matr. 1.451 (Sítio Passagem Velha e Riacho de Baraúna), Município de Passagem-PB.

04. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Passagem é um município brasileiro do estado da Paraíba, localizado na Região Geográfica Imediata de Patos e integrante da Região Metropolitana de Patos. De acordo com o IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), no ano 2017 sua população foi estimada em 2.424 habitantes. Área territorial de 112 km².




História: Em 1870, Camilo de Melo, proprietário da fazenda Cruz da Passagem, mais tarde chamada simplesmente Passagem, doou o terreno para a construção de uma capela em honra à Nossa Senhora da Conceição.

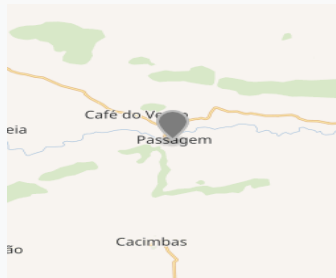
Algumas casas foram construídas à sua volta, originando-se daí o núcleo que mais tarde viria a ser o município de Passagem, o nome conservado desde sua origem.

Geografia: O município está incluído na área geográfica de abrangência do semiárido brasileiro, definida pelo Ministério da Integração Nacional em 2005[7]. Esta delimitação tem como critérios o índice pluviométrico, o índice de aridez e o risco de seca.

Riachos: Riacho Barra do Aba

Clima: Dados do Departamento de Ciências Atmosféricas, da Universidade Federal de Campina Grande, mostram que Passagem apresenta um clima com média pluviométrica anual de 688.2 mm[8] e temperatura média anual de 25.2 °C.[9]

Símbolos	
	
Bandeira	Brasão de armas
Hino	
Gentílico	passagense
Localização	
	
Localização de Passagem na Paraíba	

Localização	
	
Mapa de Passagem	
Wikimedia OpenStreetMap	

Coordenadas	7° 08′ 16″ S 37° 02′ 56″ O﻿ / ﻿7.1377777777778° S 37.048888888889° O﻿ / -7.1377777777778; 37.048888888889﻿ / -7.1377777777778; 37.048888888889
Pais	 Brasil
Unidade federativa	Paraíba
Região intermediária^[1]	Patos
Região imediata^[1]	Patos
Região metropolitana	Patos
Municípios limítrofes	norte: Quixaba e São Mamede ; leste: Área de Baraúnas ; Sul: Taperoá e Cacimba , e, oeste: Cacimba de Areia e Quixaba
Distância até a capital	297 km
Fundação	22-12-1961
Aniversário	22 de dezembro
Administração	
Prefeito(a)	Maqno Silva Martins ^[2] (PMDB , 2017 – 2020)
Características geográficas	
Área total ^[3]	111,875 km²
População total (IBGE/2017 ^[4])	2 424 hab.
Densidade	21,7 hab./km²
Clima	semiárido (Bsh)
Altitude	300 m
Fuso horário	Hora de Brasília (UTC−3)
Indicadores	
IDH (PNUD/2000 ^[5])	0,628 — <i>médio</i>
PIB (IBGE/2008 ^[6])	R\$ 10 446,539 mil
PIB per capita (IBGE/2008 ^[6])	R\$ 4 785,40

05. OBJETIVO

Determinação do valor venal para fins de desapropriação – venda/liquidação forçada. Liquidação forçada: Valor para uma situação de venda compulsória, típico de leilões e também muito utilizado para garantias bancárias. Quando utilizado, deve ser também apresentado o valor de mercado. Este valor reflete o valor de um bem para uma venda em um curto espaço de tempo. Desta forma os valores de liquidação forçada conduzem sempre a um valor abaixo do valor de mercado, pois nestes casos é violada uma das condições basilares de mercado do bem, que é a sua velocidade de venda.

A NBR 14.653, parte 1, define liquidação forçada como “condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado”. E que o seu preço se deriva da quantia auferível na condição de liquidação forçada.

06. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

Terreno no perímetro urbano do Município de Passagem/PB, sem benfeitorias, com área de 1.500,00m², destacado do imóvel descrito como “DUAS (02) partes de terra de plantação e terra pastoril, com área de 12,0 hectares, sem benfeitorias, encravado no Sítio denominado Passagem Velha, Município de Passagem-PB. Devidamente inserido no INCRA sob nº 207.179.000.051-1, com área total de 23 hectares. Limitando-se ao norte, com terra de Antonio Belmiro da Silva, ao sul, pelas águas da Serra do Firmiano, ao nascente, com terra de Odilon Gomes Pereira e Matias Leal e ao poente, com terra da outorgante vendedora. MAIS UM (01) TERRENO de plantação e terra de tableiro, com parte em uma casa de taipa, situada no lugar Riacho de Baraúna, Município de Passagem-PB, inscrito no INCRA sob nº 207.179.000.116-0; com área total de 10,0 hectares. Limitando-se ao norte, com terra dos herdeiros de Joana Maria da Conceição, ao nascente, com a estrada de Rodagem Patos/Campina Grande, ao sul, com terra dos herdeiros de Raimundo Teixeira e ao podente, com terra de José Gomes do Nascimento. Havido a ela outorgante de seu esposo José Ferreira de Oliveira, conforme arrolamento transitado e julgado por sentença aos 03 de junho de 1994. Devidamente registradas e matriculadas no livro 2-NN às Fls. 213, sob nº 14, Ref. Matr. 1.451. Obs. Sítio Passagem Velha e Riacho de Baraúna, Município de Passagem-PB.”

07. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

- 07.1. Liqueidez: Baixo/regular
 07.2. Desempenho de mercado: Baixo/regular.
 07.3. Absorção pelo mercado: Baixa/regular

08. INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Grau expedito: Define o trabalho avaliatório onde prepondera a subjetividade, podendo não revelar ou deixar de utilizar qualquer instrumento matemático de suporte à convicção de valor expressa pelo Engenheiro de Avaliações, cuja responsabilidade fica limitada a essas condições.

Este grau é aceito quando houver necessidade de procedimento rápido que possibilite a apreciação sobre o valor de um bem em prazo exíguo, quando definido na contratação dos serviços, ou quando os elementos comparativos forem insatisfatórios ou insuficientes para permitir conclusões tentadas nos outros níveis de rigor.

Esse trabalho utiliza valores venais parametrizados para apuração da base de cálculo do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana – IPTU aplicável ao tipo de imóvel “terra nua”, conforme Lei Complementar Municipal n.º 007, de 22 de fevereiro de 2018, a saber: valor do metro quadrado (m²) do imóvel por natureza (terreno), redução do valor total do imóvel por natureza (terreno) em função dos fatores de pedologia (P), topografia (T), situação (S) e estado de conservação (C), considerando os elementos constantes do cadastro imobiliário do Município e elementos obtidos em apuração de campo realizada em 18/07/2020.

08.1. Esclarecimentos sobre a utilização dos parâmetros da Lei Complementar Municipal n.º 007/2018

A ABNT 14653-1, é clara: é facultado ao profissional avaliador, a escolha de outro procedimento que não os da ABNT quando devidamente justificado – ABNT 14653-1, subitem 8.1.1, transcrito abaixo.

A escolha natural para a avaliação do referido imóvel seria através das Normas da ABNT, pelo Método Evolutivo, onde o valor da terra nua seria calculado pelo Método comparativo Direto de Dados de Mercado atendendo: (i) NBR 14653-1 subitem 8.2.1 (transcrito); e (ii) NBR 14653-3 subitem 8.2.1 transcritos abaixo, onde são necessárias no mínimo 5 amostras de imóveis similares e contemporâneos ao avaliado para a utilização deste método, somado o valor da terra nua ao valor do reflorestamento existente na propriedade.

Entretanto, não foi possível encontrar ofertado no mercado 05 (cinco) imóveis similares ao avaliado, o mínimo necessário, de forma a fazer realizar o Laudo de Avaliação atendendo a ABNT 14653-1 subitem 8.1.1, transcrito abaixo.

TRANSCRIÇÕES DAS NBRs/ABNT

NBR 14653-1 Avaliações de Bens Parte 1: Procedimentos Gerais

3 Definições

3.30 liquidação forçada: Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado.

7.4 Coleta de dados

É recomendável que seja planejada com antecedência, tendo em vista: as características do bem avaliado, disponibilidade de recursos, informações e pesquisas anteriores, plantas e documentos, prazo de execução dos serviços, enfim, tudo que possa esclarecer aspectos relevantes para a avaliação.

7.4.1 Aspectos Quantitativos

É recomendável buscar a maior quantidade possível de dados de mercado, com atributos comparáveis aos do bem avaliando

7.4.2 Aspectos Qualitativos

Na fase de coleta de dados é recomendável:

- a) buscar dados de mercado com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliando;
b) identificar e diversificar as fontes de informação, sendo que as informações devem ser cruzadas, tanto quanto possível, com objetivo de aumentar a confiabilidade dos dados de mercado;
c) identificar e descrever as características relevantes dos dados de mercado coletados;
d) buscar dados de mercado de preferência contemporâneos com a data de referência da avaliação

8 Metodologia aplicável

8.1. Generalidades

8.1.1 A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta parte da NBR 14653, bem como nas demais partes que compõem a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

8.1.2 Esta parte da NBR 14653 e as demais partes se aplicam a situações normais e típicas do mercado. Em situações atípicas, onde ficar comprovada a impossibilidade de utilizar as metodologias previstas nesta parte da NBR 14653, é facultado ao profissional de avaliações o emprego de outro procedimento, desde que devidamente justificado.

NBR 14653-3 Avaliações de Bens Parte 3: Imóveis Rurais

8.2. Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos

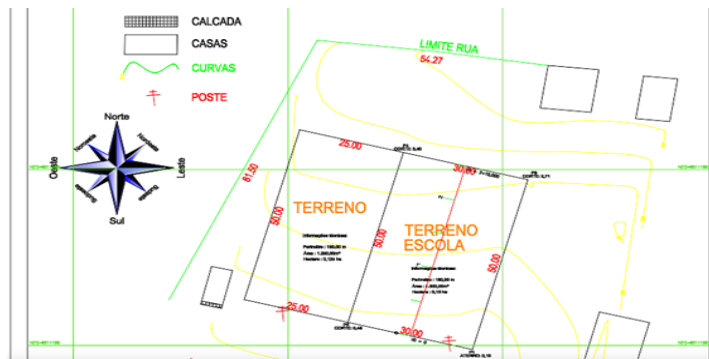
8.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

8.2.3 Método evolutivo

Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização

09. PESQUISA IN LOCO



10. CLASSIFICAÇÃO, RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

Referência : LC n.º 007, de 22 de fevereiro de 2018;
Classificação : Terra nua (terreno não edificado)
Fórmula :

VV(t) = A x VM x f(P) x f(T) x f(S) x f(C)
VV(t) = 1.500 x 47,5 x 1 x 1 x 1 x 1
VV(t) = 71.250

Considerando:

- VV(t) : valor venal do terreno
A : Área
VM : valor do m²
f(P) : fator de pedologia
f(T) : fator de topografia
f(S) : fator de situação
f(C) : fator de conservação

Valor de Mercado do Imóvel: R\$ 71.250,00 (setenta e um mil e duzentos e cinquenta reais).

Valor de Mercado Arredondado do Imóvel: R\$ 71.000,00 (sessenta e um mil reais).

Fator oferta: 85%

5% - comissão que em venda de mercado é paga pelo vendedor, incabível no caso de venda/liquidação forçada e desapropriação;

10% - condições de negociação, descontos sobre os valores anunciados e aceite de outro bem como parte de pagamento, por exemplo.

Valor de Venda/Liquidação Forçada/Desapropriação do Imóvel: R\$ 60.562,50 (sessenta mil e quinhentos e sessenta e dois reais e cinquenta centavos)

Valor de Venda/Liquidação Forçada/Desapropriação Arredondado do Imóvel: R\$ 60.500,00 (sessenta mil e quinhentos reais e cinquenta centavos).

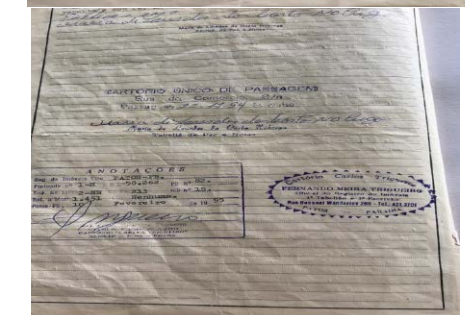
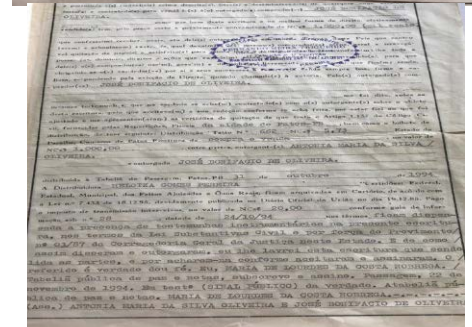
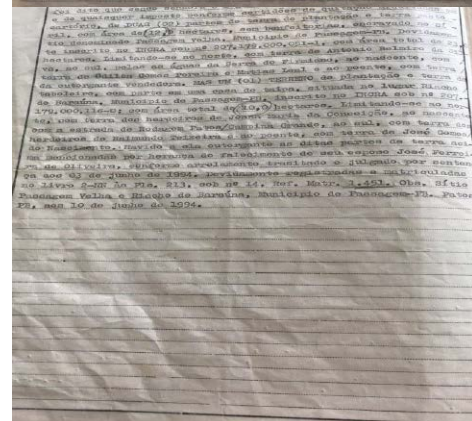
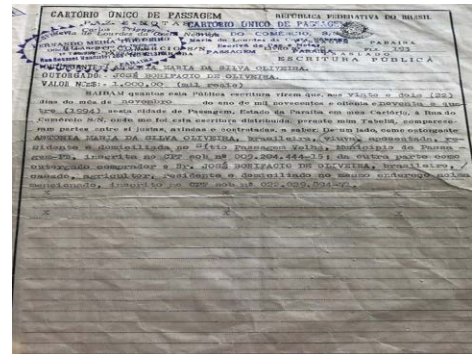
11. ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 11 (onze) folhas escritas só de um lado.

Passagem/PB, 22 de julho de 2020

KELLY POLIENY SANTOS BRITO
Engenheira Civil – CREA/PB n.º 1616740

ANEXO - DOCUMENTOS



ADMINISTRAÇÃO
MAGNO SILVA MARTINS
PREFEITO
LEANDRO FIRMINO BARBOZA
VICE-PREFEITO