

Estado do Rio de Janeiro

# Câmara Municipal de São João da Barra

Exercício de 2002

*Assunto* AUTORIZA A AQUISIÇÃO DE ÁREA PARA AS OBRAS DE CONSTRUÇÃO DA  
ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE ESGOTO SANITÁRIO DESTA CIDADE

Ante-Projeto de Lei Nº 012/2002



Estado do Rio de Janeiro

# CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DA BARRA

LEI N.º 021/2002

**EMENTA:** AUTORIZA A AQUISIÇÃO DE ÁREA PARA AS OBRAS DE CONSTRUÇÃO DA ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE ESGOTO SANITÁRIO DESTA CIDADE.

A CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DA BARRA APROVA E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:

**Art. 1º** Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a adquirir uma área de terra com 2.019,29 m<sup>2</sup> a ser desmembrada do imóvel denominado "Coqueiro", cadastrado no INCRA, sob nº 513.059.015.601 de propriedade da Sr. Maria Helena Gomes Pinto e seu esposo Sr. Agenor Andrade Pinto, destinada às obras de construção da Estação de Tratamento de Esgoto Sanitário desta cidade.

**Art. 2º** Fica o Prefeito autorizado a abrir crédito especial ao Orçamento vigente destinado a ocorrer as despesas com os objetivos do Artigo 1º.

**Art. 3º** A presente Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

São João da Barra, 15 de outubro de 2002

**ALBERTO DAUAIRE FILHO**  
Prefeito

SÃO JOÃO DA BARRA



Estado do Rio de Janeiro  
**Prefeitura de São João da Barra**

MENSAGEM N.º 012/2002

**A COMISSÃO**  
Justiça e Retenção

EM 30/09/2002

São João da Barra, 24 de setembro de 2002

ASSUNTO: ~~ENCAMINHAMENTO~~ ANTE-PROJETO DE LEI N.º 012/2002

~~João Batista Alves dos Santos~~

**A COMISSÃO**

Finanças e Orçamentos

EM 30/09/2002

SENHOR PRESIDENTE:

**PRESIDENTE**

Tenho o renovado prazer de poder encaminhar a essa Casa Legislativa, pelo alto intermédio de V. Ex.<sup>a</sup>, o Ante-Projeto de Lei n.º 012/2002 que cuida do pedido de Autorização Legislativa para aquisição de área de terra com 2.019,29 m<sup>2</sup> destinada às obras de construção da Estação de Tratamento de Esgoto Sanitário desta cidade.

A presente matéria está amparada pela L.O.M..

Justifica-se a aquisição da área acima para possibilitar as obras de construção da Estação do Tratamento do Esgoto Sanitário desta cidade, a primeira do Norte Fluminense com recursos do O.G.U. a fundos perdidos.

A área mencionada é a única nesta cidade com perfil para atender ao evento de suma importância para a elevação de qualidade de vida dos sanjoanenses .

Segue em anexo o laudo de avaliação da referida área feita dentro da melhor técnica onde ficou apurado o real valor de mercado. O valor apurado levou em consideração a depreciação do imóvel remanescente.

Sem mais, certo da aprovação da matéria em regime de URGÊNCIA, agradeço oportunidade em que apresento a V. Ex.<sup>a</sup> e a seus pares os protestos de estima e real apreço.

Atenciosamente,

**ALBERTO DAUAIRE FILHO**

Prefeito

AO EXMº SR.

**JOÃO BATISTA ALVES DOS SANTOS**

PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL



Estado do Rio de Janeiro

# Prefeitura de São João da Barra

## ANTE PROJETO DE LEI N.º 012/2002

**EMENTA:** AUTORIZA A AQUISIÇÃO DE ÁREA PARA AS OBRAS DE CONSTRUÇÃO DA ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE ESGOTO SANITÁRIO DESTA CIDADE.

A CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DA BARRA APROVA A SEGUINTE LEI:

- Art. 1º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a adquirir uma área de terra com 2.019,29 m<sup>2</sup> a ser desmembrada do imóvel denominado "Coqueiro", cadastrado no INCRA. sob nº 513.059.015.601 de propriedade da Sr<sup>a</sup>. Maria Helena Gomes Pinto e seu esposo Sr. Agenor Andrade Pinto, destinada às obras de construção da Estação de Tratamento de Esgoto Sanitário desta cidade.
- Art. 2º Fica o Prefeito autorizado a abrir crédito especial ao Orçamento vigente destinado a ocorrer as despesas com os objetivos do Artigo 1º.
- Art. 3º A presente Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

São João da Barra, 23 de setembro de 2002

  
**ALBERTO DAUAIRE FILHO**  
*Prefeito*

**DUNAM**

Planejamento Agropecuário Ltda.

# **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

**ÁREA : 2.019,29 m<sup>2</sup>**

**Objetivo: Instalação de Estação de Tratamento de Esgoto**

**Proprietários: Sra. Maria Helena Gomes Pinto e Sr. Agenor Andrade Pinto**

Set/02

Rua 13 de maio, 270 Loja 4 Shopping Vila 13 Centro  
Campos dos Goitacazes, RJ CEP 28.010.260 Tel.: (22) 2723 3214



## LAUDO DE AVALIAÇÃO

*O presente Laudo objetiva determinar o justo valor de mercado de uma área de terra a ser desmembrada do imóvel denominado "Coqueiro", cadastrado no INCRA sob o código 513.059.015.601*

### 1 - OBJETIVO

Determinar o Justo Valor de Mercado de uma área de 2.000 m<sup>2</sup>, a ser desmembrada do imóvel em epígrafe, onde será instalada uma Estação de Tratamento de Esgotos.

### 2 - LOCALIZAÇÃO

#### 1.1 - Município e Distrito

O referido imóvel encontra-se localizado no 1º Distrito do Município de São João da Barra, junto à área urbana.

#### 1.2 - Situação

Na planta de situação apresentada em anexo, verifica-se que a área a ser desapropriada, está a apenas 167,45 m da Praça de São Pedro, na rua do Rosário, em direção ao Cemitério.

### 2 - PROPRIETÁRIOS

Sra. Maria Helena Gomes Pinto e seu esposo Sr. Agenor Andrade Pinto.



# DUNAM

Planejamento Agropecuário Ltda.

## 3 - DOCUMENTOS QUE COMPROVAM A POSSE

Escritura devidamente registrada sob o nº R-01, Mat. 2256, as folhas 50 do Livro 2A, no Cartório do 1º Ofício da Comarca de São João da Barra, em 24/08/1983.

## 4 - DESCRIÇÃO DE TODO O IMÓVEL

### 4.1 - Área Total

O imóvel "Coqueiro" possui uma área total de 21.158,33 m<sup>2</sup> (vinte e um mil cento e cinquenta e oito metros quadrados e trinta e três decímetros quadrados).

### 4.2 - Confrontações

Conforme escritura, descrevemos a seguir as confrontações totais do imóvel "Coqueiro": Frente com a rua do Rosário, por 2 segmentos, um de 51,50 m e outro de 65,33 m, existindo entre estes 2 segmentos, um dente para dentro de 29,42 m de largura por 32,50 m de comprimento pelo lado esquerdo e 41,45 m pelo lado direito, ou seja de 1087,80 m<sup>2</sup>, mais ou menos, esse dente é subdividido em áreas de João Gonçalves, Cândido de Tal, Atanagildo de Tal e Miguel de Tal; pelos fundos com o Rio Paraíba do Sul, onde mede 51,00 m; pelo lado esquerdo com a parte que tocou ao herdeiro Walter Rodrigues dos Santos, onde mede 210 m; pelo lado direito com a parte que será lançada ao herdeiro Sebastião Lopes, numa extensão de 235 m.

### 4.3 - Uso Atual

Desenvolve-se atualmente no imóvel a atividade pecuária, predominando por consequência pastagens.

## 5 - DESCRIÇÃO DA ÁREA A SER DESAPROPRIADA

**5.1 – Área a Desapropriar**

Apesar da planimetria apresentada em anexo, indicar que a área a ser desapropriada do imóvel “Coqueiro”, possui 2000,00 m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados), na verdade ela possui 2.019,29 m<sup>2</sup>.

Esta área possuirá um corredor de acesso ao lado direito do terreno, divisa com o Sr. Jorge Ribeiro Alves, de 6 metros por 32,94 metros, até a área onde será instalada a Estação de Tratamento de Esgotos, que possui além dos 6 m do corredor, outros 34,57 metros de frente; lado direito também em divisa com área remanescente, 28,97 metros; lado esquerdo com divisa de herdeiros do Sr. Walter Rodrigues dos Santos, 31,86 metros, e fundos em divisa com área remanescente, 25,79 m e outros 6 m de área de corredor, que numa distância de 120,46 metros, na divisa com herdeiros do Sr. Walter R. dos Santos ou quem de direito, permitirá o desaguamento dos efluentes tratados no Rio Paraíba do Sul.

**5.2 – Tipo de Solo e Clima**

O solo da área é composto de Areias Quartzosas Marinhas de horizonte “A” fraco, característica tipológica Distrófica, em relevo Plano, de vegetação primitiva de Campo de Restinga, com associação ou inclusão de solos Hidromórficos indiscriminados.

O Clima da região, segundo a Classificação de Köppen é “Quente e Úmido com Estação Chuvosa no Verão”.

**5.3 – Uso Atual**

Na área a ser desapropriada predomina, além de pastagens, algumas fruteiras como goiaba e coco e arbustos nativos.

**6 – ALGUNS ASPECTOS A SEREM OBSERVADOS NA AVALIAÇÃO**

A área será desapropriada para se instalar uma Estação de Tratamento de Esgotos.

Será aberto um corredor de 6,00 m por 32,94 m, para o acesso de veículos, de modo a permitir a retirada da parte sólida dos efluentes tratados.

Haverá, portanto, uma depreciação natural dos terrenos localizados de frente para a rua do Rosário.

A referida rua do Rosário é uma rua calçada com paralelos, existindo serviços de energia elétrica, água potável e de telefonia fixa e móvel.

Nas proximidades do imóvel existe uma Praça Pública (Praça São Pedro), Igreja, açougue, padaria, bares, linhas de ônibus municipal e inter municipal, etc.

A área a ser desapropriada, conforme está indicada na planimetria, possui na verdade 2.019,29 m<sup>2</sup> (dois mil e dezenove metros quadrados e vinte e nove decímetros quadrados), dos quais tem-se 722,76 m<sup>2</sup> de área alagadiça (corredor de 120,46 m por 6 m, em direção ao rio).

Vale ressaltar ainda que a desapropriação da área de 2.019,29 m<sup>2</sup> projetada, reduzirá a área do imóvel remanescente para 19.139,04 m<sup>2</sup>, isto significa que o imóvel passará a ter uma área inferior a fração mínima de parcelamento exigida pelo INCRA para a região, que é 20.000 m<sup>2</sup>.

Associe a este fato que o imóvel passará a ter uma área de (41 m de frente, 34,47 m de fundos, 32,94 m pelo lado direito e 26 m pelo lado esquerdo) 1.089,50 m<sup>2</sup>, de frente para a rua do Rosário, que invariavelmente ficará desmembrada do restante da área remanescente, passando a compor a área urbana, obrigando a redução da área remanescente do imóvel rural para 18.049,53 m<sup>2</sup>, afastando-se ainda mais da fração mínima de parcelamento do INCRA.

## 7 - CALCULOS AVALIATÓRIOS

Como o imóvel situa-se anexo a área urbana, o método que consideramos mais válido para a utilização, foi o Método de Oscar Olave, muito utilizado para avaliar glebas passíveis de loteamento.

Este método, que levou o nome de Método Involutivo Simplificado – Fórmula de Oscar Olave, é a seguir transcrito:

$$Vg = \frac{S(1-K)q}{1+L}$$

sendo:

Vg = valor bruto da gleba;

S = área total da gleba;

K = perdas do arruamento e áreas livres (em %) = 35%;

q = preço médio de venda do m<sup>2</sup> de lote da região;

D = despesas legais com urbanização = 30% de S(1-K)q;

L = lucro razoável do incorporador (em %) = 25%.

Para determinar o preço do m<sup>2</sup> de venda de lotes na região, citamos como exemplo um terreno na mesma rua, distante 71 m do imóvel:

Vendedor: Sr. Gerson Lopes dos Santos

Comprador: Sr. Alexandre Rosa Neto

Área do terreno: 950 m<sup>2</sup> Valor da Venda: R\$22.000,00

Condições: R\$8.000,00 a vista e o restante em 7 parcelas de R\$2.000,00

Data da realização do negócio: Maio 2001

Informante: O vendedor.

Convertendo os valores (inflacionando pelo IGP DI/FGV), temos a preços atuais (set/02): R\$25.051,23, o que corresponde a R\$26,36/m<sup>2</sup>.

Segundo o Eng. G. B. Dei Vegneri, em seu trabalho "Avaliação de Imóveis Urbanos", para lotes de vila, (como é o caso de 1.296,53 m<sup>2</sup> do terreno em questão), é sugerido utilizar-se o coeficiente de 0,7. Outros 722,76 m<sup>2</sup> (corredor para o rio), tem a área alagadiça, e portanto deve-se utilizar também o coeficiente 0,6.

Diante destas considerações tem-se os seguintes cálculos:

a) Terreno de 1.296,53 m<sup>2</sup> (compreendendo corredor de acesso e a área necessária para a instalação da estação de tratamento de esgoto):

$$Vga = \frac{1.296,53 * 0,65 * 18,46}{1,25} - 4.667,12 = R\$7.778,53$$

# DUNAM

Planejamento Agropecuário Ltda.

- b) Terreno de 772,76 m<sup>2</sup> (correspondente à área onde serão instalados tubos de desaguamento de efluentes tratados para o rio):

$$V_{gb} = \frac{772,76 * 0,65 * 11,08}{1,25} - 1.561,59 = R\$ 2.602,66$$


Cujo somatório ( $V_{ga} + V_{gb}$ ) fornece o valor de **R\$10.381,19**

Sem qualquer sombra de dúvida, os riscos, restrições e incômodos que serão causados pela instalação da Estação de Tratamentos de Esgotos no local, ocasionarão uma invariável depreciação nos terrenos de face para a Rua do Rosário, terrenos estes que medem 1.089,50 m<sup>2</sup>, e que ficarão desmembrados do restante do imóvel, e que portanto deverão ser lançados na prefeitura como urbanos. Considerando a depreciação destes terrenos em 50% tem-se:

$$1.089,50 \text{ m}^2 \times R\$26,36/\text{m}^2 = R\$28.719,22 \times 50\% = R\$ 14.359,61$$

Diante destes cálculos, pode-se portanto obter como justo valor de mercado para o terreno a ser desapropriado a importância de **R\$24.740,80** (vinte e quatro mil setecentos e quarenta reais e oitenta centavos).

São João da Barra, RJ, 19 de setembro de 2.002

  
Herval Martinho Ferreira Paes  
Engenheiro Agrônomo  
CREA 31.170/D

**DUNAM**

Planejamento Agropecuário Ltda.

# ANEXOS

Planimetria 1:1.000

Fotografias

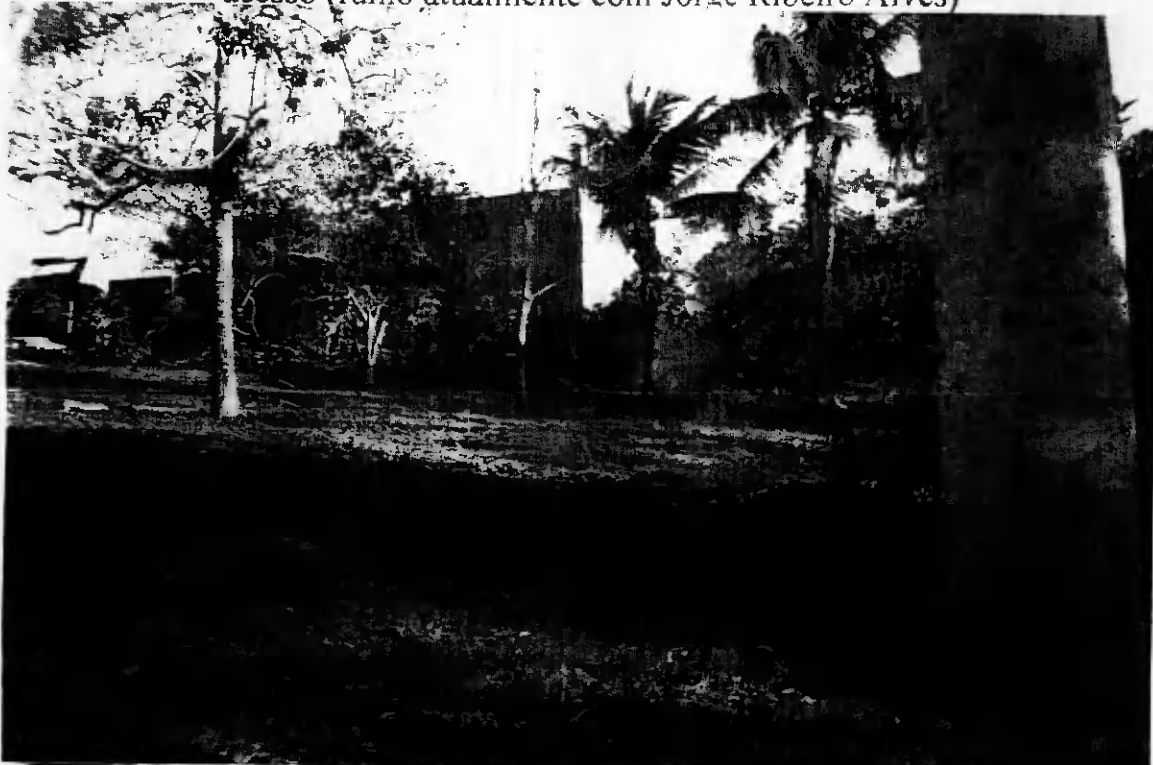


Rua 13 de maio, 270 Loja 4 Shopping Vila 13 Centro  
Campos dos Goitacazes, RJ CEP 28.010.260 Tel.: (22) 2723 3214

# DUNAM

Planejamento Agropecuario Ltda

Fotos 1 e 2: Vista de dentro da área para o local onde será o corredor de acesso (rumo atualmente com Jorge Ribeiro Alves)



Rua 13 de maio, 270 Loja 4 Shopping Vila 13 Centro  
Campos dos Goitacazes, RJ CEP 28.010.260 Tel.: (22) 2723 3214

# DUNAM

Planejamento Agropecuário Ltda.

Fotos 3 e 4: Vista de dentro da área para a divisa de herdeiros de Walter Rodrigues dos Santos.



Rua 13 de maio, 270 Loja 4 Shopping Vila 13 Centro  
Campos dos Goitacazes. RJ CEP 28.010.260 Tel.: (22) 2723 3214

# DUNAM

Planejamento Agropecuário Ltda

Fotos 5 e 6: Vista de dentro da área a desapropriar para área remanescente junto ao rio Paraíba (ver animais em regime de pasto).



Rua 13 de maio, 270 Loja 4 Shopping Vila 13 Centro  
Campos dos Goitacazes, RJ CEP 28.010.260 Tel.: (22) 2723 3214

# DUNAM

Planejamento Agropecuário Ltda

Fotos 7 e 8: Vista de dentro da área para os terrenos que serão desmembrados de frente para a rua do Rosário.



Rua 13 de maio, 270 Loja 4 Shopping Vila 13 Centro  
Campos dos Goitacazes, RJ CEP 28.010.260 Tel.: (22) 2723 3214

# SECRETARIA DE OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS

PROJETO

PLANTA DE PARTE DE UM IMÓVEL À SER DESAPROPRIADO PARA CONSTRUÇÃO DE  
UMA ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE ESGOTO EM SÃO JOÃO DA BARRA, RJ.

Nº PROJETO

PRANCHA

PLANTA DE SITUAÇÃO

PRANCHA Nº

01 / 01

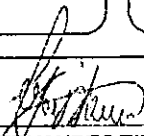
DATA:

ABRIL/2002

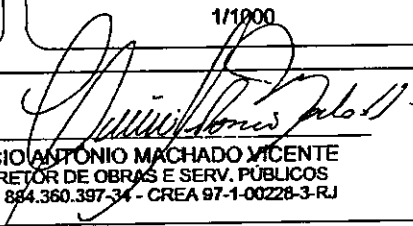
ESCALA:

1/1000

VISTO SECRETÁRIO

  
LILIANE FERNANDES PINHEIRO  
SECRETÁRIA DE OBRAS E SERV. PÚBLICOS  
CPF 006.059.197-80 - CREA 92-1-00517-3-RJ

VISTO DIRETOR

  
LÚCIO ANTÔNIO MACHADO VICENTE  
DIRETOR DE OBRAS E SERV. PÚBLICOS  
CPF 884.360.397-34 - CREA 97-1-00228-3-RJ

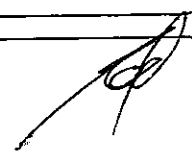
LEVANT. :

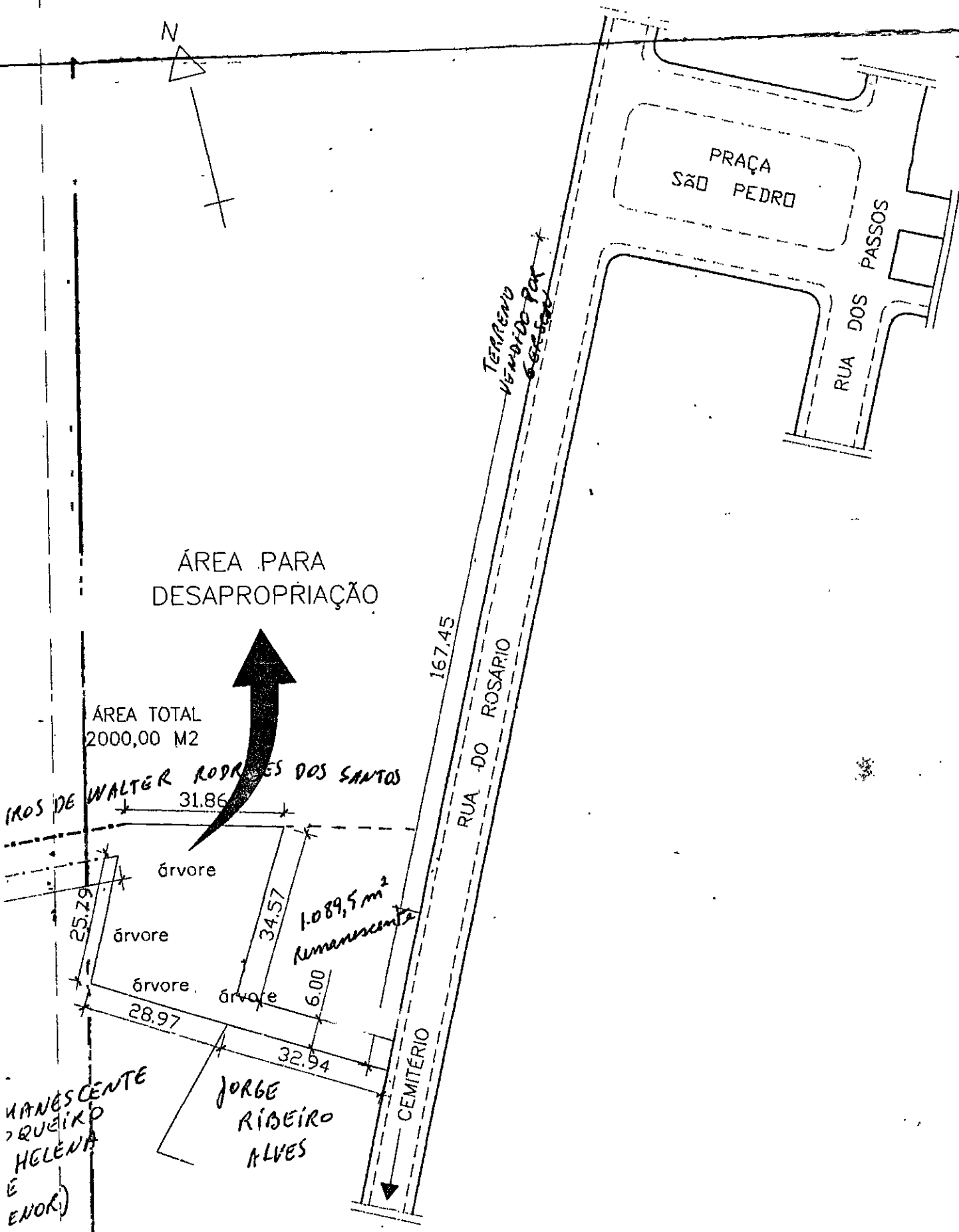
PAULO SÉRGIO CHAGAS  
MARTA ÂNGELA / JONECLEI

DESENHO. :

PAULO SÉRGIO CHAGAS

OBS.:





ÁREA PARA  
DESAPROPRIAÇÃO

ÁREA TOTAL  
2000,00 M<sup>2</sup>

PROPS DE WALTER RODRIGUES DOS SANTOS  
31.86

25.29  
34.57  
28.97  
32.94  
6.00  
1.089,5 m<sup>2</sup>  
Remanescente

MANÉSSENTE  
QUEIROZ  
HELENA  
E  
ENOR

JORGE  
RIBEIRO  
ALVES

CEMITÉRIO

167.45  
RUA DO ROSARIO

PRAÇA  
SÃO PEDRO

RUA DOS  
PASSOS

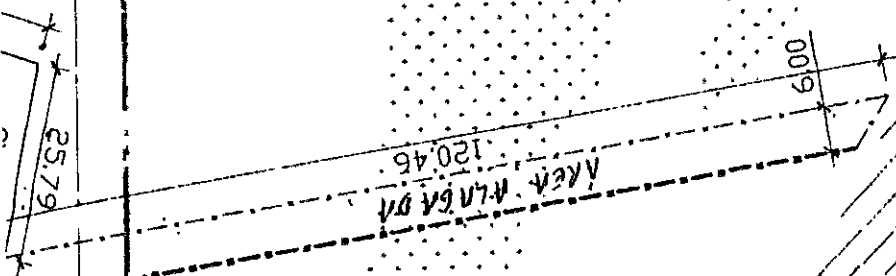
TERRENO  
VENDIDO POR  
6.000,00



PLANTA DE SITUAÇÃO

ESCALA = 1/1000

ÁREA  
REMANESCENTE  
IMÓVEL COQUEIRO  
(MÁRIA HELENA  
& AGUIAR)



HERDEIRAS DE WA

AR  
200

RIO PARAIBA DO SUL



Estado do Rio de Janeiro

# CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DA BARRA

## COMISSÃO PERMANENTE DE JUSTIÇA E REDAÇÃO E FINANÇAS E ORÇAMENTO

**APROVADO**

Em 08/10/2002

*[Signature]*  
Presidente

### PARECER CONJUNTO ANTE=PROJETO DE LEI Nº 012/2002

As Comissões Permanentes de Justiça e Redação e Finanças e Orçamento, por seus membros infra-assinados, em reunião conjunta, apreciando o ANTE=PROJETO DE LEI Nº 012/2002, que Autoriza a Aquisição de Área para obras de construção da Estação de tratamento de Esgoto Sanitário desta Cidade, vem oferecer Parecer **FAVORAVEL** a aprovação da matéria em epígrafe, entendendo estar a mesma bem redigida e dentro das formalidades legais, É O PARECER

Sala das Comissões, 08 de outubro de 2002

*[Signature]*  
Domingos José Vieira  
Presidente Justiça e redação

*[Signature]*  
Adilson Lobato de Almeida  
Relator Justiça e Redação

*[Signature]*  
Amaro Elio de Souza Ribeiro  
Membro Justiça Redação

*[Signature]*  
Francisco Flávio Batista  
Presidente Finança e Orçamento

*[Signature]*  
Carlos Roberto da Silva Pereira  
Relator Finança e Orçamento

*[Signature]*  
Ary Florêncio do Amaral  
Membro Finança e Orçamento

SÃO JOÃO DA BARRA